

Divisione di cortile di proprietà comune fra più unità immobiliari o edifici

Tribunale di Mantova, 25 ottobre 2016. Est Bernardi.

Comunione – Divisione di cortile di proprietà comune fra più unità immobiliari o edifici – Disciplina di cui agli artt. 1117 bis e 1119 c.c. – Applicabilità – Conseguenze

Mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5 del d. lgs. 28/2010 – Comunicazione a mezzo legale di non adesione all'invito alla mediazione – Mancata partecipazione all'incontro della parte costituita – Giustificazione – Insussistenza

Condanna al pagamento della sanzione di cui all'art. 8 del d. lgs. 28/2010 – Esito della lite – Irrilevanza

I rapporti concernenti il cortile di proprietà comune fra più unità immobiliari o edifici risultano regolati, per effetto del richiamo operato dalla norma di cui all'art. 1117 bis c.c., dagli artt. 1117 c.c. e segg. sicché, ove venga chiesta la divisione di tale tipo di cespiti, trova applicazione il disposto di cui all'art. 1119 c.c. anche se la situazione di comproprietà sia sorta anteriormente all'entrata in vigore della legge 11-12-2012 n. 220.

La mancata partecipazione della parte all'incontro fissato dall'organismo di mediazione ai sensi dell'art. 8 del d. lgs. 28/2010, non è giustificata dal mero invio di comunicazione da parte del proprio legale che essa non intende aderire al tentativo di mediazione, dovendo lo stesso essere effettivo e, quindi, potendo concretamente esplicitarsi solo nel caso in cui vi sia stata la diretta partecipazione della parte, personalmente ovvero tramite un suo legale munito di mandato.

La sanzione prevista per la mancata ingiustificata partecipazione al tentativo di mediazione prescinde del tutto dall'esito della lite sicché essa può essere irrogata anche nei confronti della parte risultata non soccombente, dovendosi escludere l'applicazione della norma di cui all'art. 91 c.p.c. e ciò in quanto il legislatore, nell'intento di garantire la ragionevole durata del processo, ha voluto favorire la definizione in via stragiudiziale di taluni tipi di controversie ed evitare il sistematico ricorso alla giustizia ordinaria, imponendo a ciascuna parte l'onere di partecipare attivamente alla mediazione.

(Massime a cura di Mauro Bernardi – Riproduzione riservata)

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mauro Pietro Bernardi ha pronunciato, ex art. 281 sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2567/2015 promossa da:

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 15-6-2015 V. F. e M. C. esponevano 1) di essere comproprietari *pro-indiviso* con V. P. (ciascuno di essi per un quarto ciascuno e quest'ultimo per un mezzo) di una piccola area cortiva posta in Comune di S. B. P., località B. e censita al N.C.E.U. di tale Comune originariamente al fg. 5 mappale n. 303 di mq. 130 e ora al fg. 5 mappali n. 406 di mq. 106 e n. 407 di mq. 24; 2) che, nel corso degli anni, i comproprietari avevano sistemato i rispettivi edifici di piena proprietà (costituite da case di civile abitazione e da rustici-garage) adiacenti all'area comune; 3) che non era stato tuttavia possibile regolare l'uso di tale area comune ciò che alimentava continui contrasti, in particolare per la presenza non regolata di veicoli in sosta anche sotto le finestre della propria abitazione; 4) che il tentativo di conciliazione attivato presso il competente organismo di mediazione non aveva dato esito: alla stregua di tali deduzioni gli attori chiedevano che venisse disposta la divisione dell'area comune.

Si costituiva V. P. il quale sosteneva 5) che la fattispecie era regolata dalla disciplina di cui all'art. 1117 bis c.c. che prevede l'applicazione delle disposizioni relative al condominio negli edifici in tutti i casi in cui "più unità immobiliari o più edifici ... abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.", laddove era pacifico che l'area oggetto della domanda costituiva un cortile comune; 6) che la zona in questione non poteva essere divisa, difettando entrambi i presupposti richiesti dall'art. 1119 c.c. tanto più che la stessa risultava gravata anche da servitù a favore di altri soggetti: alla luce di tali considerazioni la difesa del convenuto chiedeva il rigetto della domanda.

Rigettate le istanze istruttorie formulate, la causa veniva rimessa in decisione sulle conclusioni formulate dalle parti nelle memorie redatte ex art. 183 VI co. n. 1 c.p.c. e discussa all'udienza del 25-10-2016, all'esito della quale veniva data lettura della sentenza.

La domanda non è fondata e deve essere rigettata.

In primo luogo va chiarito che gli attori hanno proposto una domanda di divisione della zona posta in Comune di S. B. P. e di cui al fg. 5, mappali 406 e 407 mentre la loro richiesta di individuazione dei confini non è una domanda autonoma ma costituisce semplicemente la conseguenza della eventuale attribuzione in natura delle singole porzioni una volta operata la divisione.

Nel merito va osservato che non è in contestazione che la zona comune in questione - avente ridotte dimensioni (complessivamente mq. 130) e utilizzata come area di transito e sosta (anche con auto) per l'accesso alle prospicienti abitazioni delle parti in lite come si deduce dalle fotografie e dalle planimetrie dimesse- costituisca un cortile (per tale intendendosi oltre che l'area scoperta tra corpi di fabbrica di un edificio o più edifici anche i vari spazi liberi -ad es. spazi verdi, zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi- disposti esternamente alle facciate dell'edificio: in tal senso vedasi Cass.. 9-6-2000 n. 7889), cespite questo

che rientra nell'ambito di previsione di cui all'art. 1117 c.c., norma inserita nel capo II, titolo VII, libro III del codice civile.

Occorre poi rilevare che l'art. 1117 bis c.c. (introdotto dalla legge 11-12-2012 n. 220) prevede l'applicabilità delle disposizioni del capo II (e cioè quelle di cui agli artt. 1117 e segg. c.c.), in quanto compatibili, in tutti i casi in cui, fra l'altro, più unità immobiliari ovvero più edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., ipotesi che ricorre nella fattispecie in esame atteso che i soggetti in lite sono proprietari di distinti fabbricati che sono contigui ma non costituiscono un condominio e fra i quali è ubicato il cortile comune oggetto di giudizio.

Al riguardo merita evidenziare che, se pure la comunione del cortile è venuta in essere anteriormente all'entrata in vigore della novella di cui alla legge n. 220/2012 (la quale non contiene norme di diritto intertemporale), tale nuova disciplina deve trovare applicazione al caso di specie in quanto, per effetto della stessa, non viene modificato il fatto generatore, pur risalente a un momento passato (la comproprietà di un'area che anche sotto la previgente normativa doveva qualificarsi come cortile), bensì vengono diversamente regolati (per il futuro) gli effetti e i rapporti derivanti dalla comproprietà di tale tipologia di cespite.

Ciò premesso va notato che sussiste pure il presupposto costituito dalla compatibilità, essendo del tutto analoghe le esigenze di regolamentazione dei rapporti proprietari connesse con la divisione di un cortile costituente parte comune di un condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c. rispetto a quelle riguardanti la divisione di un cortile parimenti comune, utilizzato per l'accesso a edifici contigui e confinanti ma non facenti parte di un condominio.

Ne consegue che non può procedersi alla divisione del cortile comune atteso che, nel caso in questione, mancano entrambi i presupposti richiesti dall'art. 1119 c.c. (norma richiamata dall'art. 1117 bis c.c.) e cioè la comoda divisibilità del cortile (si tratta infatti di un'area di modesta estensione parzialmente inserita fra le abitazioni delle parti che, ove suddivisa, non consentirebbe a nessuna di esse l'agevole transito e la sosta degli autoveicoli di cui dispongono) e il consenso di tutti i comproprietari alla divisione, avendolo il convenuto negato ancor prima dell'instaurazione della lite.

Infine deve rilevarsi che la controversia in questione rientra nell'ambito di previsione di cui all'art. 5 bis del d. lgs. 28/2010 sicché tale controversia risulta soggetta al tentativo obbligatorio di mediazione.

In proposito va osservato che parte convenuta, costituitasi in giudizio, non è comparsa senza giustificato motivo all'incontro fissato dall'organismo di mediazione designato e che aveva fatto pervenire in data 23-10-2014, tramite il proprio legale, comunicazione con cui rendeva noto che non avrebbe aderito al tentativo di mediazione sia per motivi economici sia per le ragioni in diritto poi ribadite con la comparsa di costituzione: orbene deve ritenersi che parte convenuta non sia comparsa senza giustificato motivo all'incontro fissato per il 24-10-2014 dal mediatore, atteso che, affinché l'istituto della c.d. mediaconciliazione possa concretamente esplicare effetti, è necessario il contatto diretto fra le parti e, quindi, la partecipazione personale di esse o, quantomeno, dei loro legali muniti di apposito mandato, tanto potendosi arguire dal tenore dell'art. 8 del d. lgs. 28/2010 ove è ripetuto il riferimento agli incontri fra le parti e il mediatore nonché al compito di costui di chiarire

funzioni e modalità di svolgimento della mediazione, ciò che implica necessariamente la loro presenza fisica nel senso sopra chiarito.

Ne consegue che ricorrono i presupposti previsti dall'art. 8 co. 4 bis del d. lgs. 28/2010, norma questa che prevede una sanzione per la mancata ingiustificata partecipazione al tentativo di mediazione e che prescinde dall'esito della causa (sicché, trattandosi di onere imposto a ciascuna delle parti in lite, non può venire in considerazione la disciplina di cui all'art. 91 c.p.c.) atteso che il legislatore ha introdotto l'istituto della c.d. mediaconciliazione al fine di evitare il sistematico ricorso alla giustizia ordinaria ciò che non consente allo stato di garantire il rispetto del principio della ragionevole durata del processo (cfr. art. 111 Cost.) e, conseguentemente, di favorire la conciliazione stragiudiziale fra le parti: il convenuto quindi, benché non soccombente, va condannato al versamento in favore dell'erario dell'importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in conformità dei parametri di cui al d.m. 55/2014, tenendosi conto che non è stata svolta attività istruttoria e che non sono stati redatti scritti conclusionali.

P.Q.M.

Il Tribunale di Mantova, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda di divisione;
- condanna gli attori a rimborsare al convenuto le spese di lite, che si liquidano in € 5.267,00 per onorari, oltre al rimborso delle spese generali pari al 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- condanna il convenuto V. P. al versamento in favore dell'erario dell'importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, mandando alla cancelleria per quanto di competenza.

Mantova, 25 ottobre 2016.

Il Giudice
dott. Mauro Pietro Bernardi