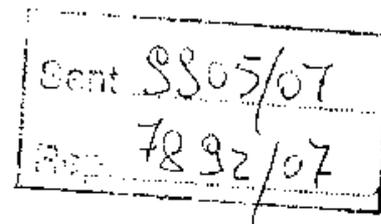


N. 61337/2004 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da

[REDACTED] elettivamente  
domiciliato in Carate Brianza, via Schweitzer n. 1, presso lo studio  
dell'avv. Nicoletta Bazzi, del Foro di Monza, che lo rappresenta e  
difende per procura a margine dell'atto di citazione;

**ATTORE**

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
tutti elettivamente domiciliati in Milano, via Settembrini n. 45, presso  
lo studio dell'avv. Antonino Falsone, che li rappresenta e difende per  
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTI**

**CONCLUSIONI** precisate all'udienza del 8.3.2007 come da fogli  
allegati;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'A' followed by a diagonal stroke.

**FOGLIO CONCLUSIONI PER** [REDACTED]

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa e respinta, giudicare:

**IN VIA PRELIMINARE**

Accertato e dichiarato che con raccomandate del 23.03.2004 – 27.04.2004 [REDACTED]

[REDACTED]

dall'altra, hanno convenzionalmente costituito una servitù di passaggio pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.368, dichiarare l'inammissibilità delle avverse domande per carenza di interesse ad agire in capo al sig. Polledri Paolo.

**NEL MERITO:**

**In via principale**

Accertato e dichiarato che con raccomandate del 23.03.2004 – 27.04.2004 i signori [REDACTED], da un lato, [REDACTED]

[REDACTED]

dall'altro, hanno convenzionalmente costituito una servitù di passaggio pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.368, non concedere l'ampliamento di passaggio coattivo a favore del fondo di proprietà dell'attore ed a carico del

8.3.07



fondo di comproprietà dei convenuti non sussistendo, nella specie, i presupposti in fatto e diritto per le ragioni esposte in narrativa

**In subordine:**

Nella denegata ipotesi di concessione di servitù di passaggio carrabile a favore del fondo di proprietà dell'attore ed a carico del fondo di comproprietà dei convenuti, condannare il sig. Polledri Paolo al pagamento nei confronti dei signori Elia Monica e Roberto Medugno di una indennità, ex art. 1053 cod.civ., nella misura che sarà ritenuta di giustizia dall'Ill.mo sig. Giudice

**IN VIA RICONVENZIONALE:**

Accertato e dichiarato che con raccomandate del 23.03.2004 – 27.04.2004 i signori [REDACTED] da un lato, e [REDACTED]

[REDACTED]  
dall'altro, hanno convenzionalmente costituito una servitù di passaggio pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.368, condannare il sig. [REDACTED] al pagamento nei confronti dei signori [REDACTED] di una indennità per la concessa servitù di passo pedonale, ex art. 1053 cod.civ., nella misura che sarà ritenuta di giustizia dall'Ill.mo sig. Giudice.

**IN OGNI CASO:**

Con vittoria di spese, competenze ed onorari.

**IN VIA ISTRUTTORIA:**

Ammettersi prova per testi ed interrogatorio formale del sig. [REDACTED] sulle seguenti circostanze:

- 1) Vero che con raccomandata 23.03.2004, doc.1 che si rammostra, i [REDACTED]



**FOGLIO CONCLUSIONI PER** [REDACTED]  
[REDACTED]

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa e respinta, giudicare:

**IN VIA PRELIMINARE**

Accertato e dichiarato che con raccomandate del 23.03.2004 - 27.04.2004 i signori [REDACTED] da un lato, e [REDACTED]  
[REDACTED]

dall'altra, hanno convenzionalmente costituito una servitù di passaggio pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.368, dichiarare l'inammissibilità delle avverse domande per carenza di interesse ad agire in capo al sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

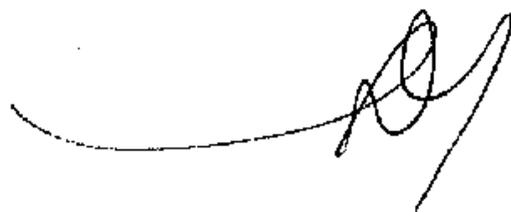
**NEL MERITO:**

**In via principale**

Accertato e dichiarato che con raccomandate del 23.03.2004 - 27.04.2004 i signori [REDACTED] da un lato, e [REDACTED]  
[REDACTED]

dall'altro, hanno convenzionalmente costituito una servitù di passaggio pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.368, non concedere l'ampliamento di passaggio coattivo a favore del fondo di proprietà dell'attore ed a carico del

8.3.07



fondo di comproprietà dei convenuti non sussistendo, nella specie, i presupposti in fatto e diritto per le ragioni esposte in narrativa

**In subordine:**

Nella denegata ipotesi di concessione di servitù di passaggio carrabile a favore del fondo di proprietà dell'attore ed a carico del fondo di comproprietà dei convenuti, condannare il sig. [REDACTED] al pagamento nei confronti dei signori [REDACTED] di una indennità, ex art. 1053 cod.civ., nella misura che sarà ritenuta di giustizia dall'III.mo sig. Giudice

**IN VIA RICONVENZIONALE:**

Accertato e dichiarato che con raccomandate del 23.03.2004 – 27.04.2004 i signori [REDACTED], da un lato, e [REDACTED] [REDACTED] dall'altro, hanno convenzionalmente costituito una servitù di passaggio pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), via Torino n.12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg.13, mapp.368, condannare il sig. [REDACTED] al pagamento nei confronti dei signori [REDACTED] di una indennità per la concessa servitù di passo pedonale, ex art. 1053 cod.civ., nella misura che sarà ritenuta di giustizia dall'III.mo sig. Giudice.

**IN OGNI CASO:**

Con vittoria di spese, competenze ed onorari.

**IN VIA ISTRUTTORIA:**

Ammettersi prova per testi ed interrogatorio formale del sig. [REDACTED] sulle seguenti circostanze::

- 1) Vero che con raccomandata 23.03.2004, doc.1 che si rammostra, i sigg.ri [REDACTED]



TRIBUNALE DI MILANO

R.G. 61337/04 – IV Sezione – Dott.ssa Lucia Formica

Nella causa promossa da:

[REDACTED]

- attore -

con Avv. N. Bazzi

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

- convenuti -

con Avv. C. Aletti

[REDACTED]

- convenuti contumaci -

CONCLUSIONI PER IL SIG. [REDACTED]

Voglia il Tribunale di Milano ill.mo, *contrariis reiectis*, previa ogni più opportuna declaratoria, così giudicare per le causali di cui agli atti difensivi tutti:

- Nel merito:

- in via principale, accertare e dichiarare che il fondo di proprietà del signor [REDACTED] sito in Senago (MI), Via Torino n. 12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg. 13, mapp. 567 risulta a tutti gli effetti intercluso e non ha uscita sulla via pubblica;
- Accertare e dichiarare che l'interclusione di cui al punto precedente si è determinata in conseguenza della compravendita a titolo oneroso tra l'attore ed il signor [REDACTED] in data 20.3.2002, con atto a rogito [REDACTED]
- Costituire a favore del fondo di proprietà dell'attore sito in Senago (MI),

81307



Via Torino n. 12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg. 13, mapp. 567 ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti sito in Senago (MI), Via Torino n. 12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg. 13, mapp. 368 una servitù di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di terreno che collega il cancello di accesso al fondo dei convenuti della Via Torino con il fondo dell'attore, per una larghezza uguale a quella del cancello di accesso medesimo; la porzione di terreno che sarà gravata dalla servitù dovrà avere un andamento tale da consentire ai veicoli che la percorreranno l'agevole svolta nel e dal fondo dell'attore, con tutte le conseguenti disposizioni ed annotazioni di legge.

In via subordinata.

nella denegata ipotesi in cui dovesse essere accertata l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e/o comunque di accesso alla via pubblica a favore del fondo attoreo sito in Senago (MI), Via Torino n. 12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg. 13, mapp. 567 ed a carico del fondo dei convenuti sito in Senago (MI), Via Torino n. 12, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Senago, part. 1244, fg. 13, mapp. 368, disporre l'ampliamento ex artt. 1051 e 1052 c.c. in modo da consentire il passaggio pedonale e carraio sulla porzione di terreno che collega il cancello di accesso al fondo dei convenuti dalla via Torino con il fondo dell'attore, per una larghezza uguale a quella del cancello di accesso medesimo; la porzione di terreno che sarà gravata dalla servitù dovrà avere un andamento tale da consentire ai veicoli che la percorreranno l'agevole svolta nel e dal fondo dell'attore, con tutte le conseguenze disposizioni ed annotazioni di legge.

In ogni caso,

- Rigettare le domande tutte proposte dai convenuti signori [REDACTED] [REDACTED] perché infondate in fatto e in diritto;
- Ordinare alla competente Conservatoria R.R.I.I. la trascrizione dell'emananda sentenza con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio, oltre contr. int. 2%, rimb. forf. 12,5 % ed I.V.A..

In via istruttoria, occorrendo e senza inversione alcuna dell'onere probatorio, si insiste per l'ammissione dei mezzi istruttori dedotti nella memoria ex art. 183, V comma, del 16.2.06 e nelle memorie istruttorie del 19.4.06 e del 17.5.06, da aversi qui per integralmente richiamate.

Ci si oppone all'ammissione di tutti i mezzi istruttori articolati dall'opponente perché inammissibili ed irrilevanti per le ragioni tutte dedotte nella memoria istruttoria di replica del 17.5.06.

Si dichiara altresì espressamente di non accettare il contraddittorio su eventuali domande, eccezioni e conclusioni nuove dei convenuti.

Seregno, 6 marzo 2007

( Avv. Nicoletta Bazzi )

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 22.9.2004, il sig. [REDACTED] ha convenuto in giudizio dinanzi a questo Tribunale i [REDACTED] esponendo quanto segue:

- egli è proprietario di un terreno siti in Senago (Milano) via Torino n. 12, censito al catasto di quel Comune al foglio 13, mappale 567 part. 1244;
- originariamente il terreno era parte di un complesso immobiliare collegato alla pubblica via attraverso un cortile avente ingresso dal passo carraio di Senago, via Torino n. 12;
- a seguito di successive compravendite, ultima delle quali a favore di sig. [REDACTED] del 20.3.2002, il fondo mapp. 567 è rimasto intercluso, senza il riconoscimento di alcuna servitù di passaggio;
- per tale ragione, con lettera del 3.3.2004, egli ha proposto ai convenuti, comproprietari del confinante cortile e del passo carraio su via pubblica, di pervenire alla costituzione convenzionale di una servitù di passo pedonale e carraio a favore del suo fondo;
- tutti i convenuti, con comunicazione del 23.3.2004, hanno risposto a tale lettera dichiarando di voler concedere la servitù per il solo passaggio pedonale e non anche carraio;
- con ulteriore lettera, del 27.4.2002, egli ha accettato la costituzione della servitù di passaggio pedonale, ma precisando che tale servitù è insufficiente rispetto alle esigenze di utilizzazione del terreno;
- solo i [REDACTED] si erano poi dichiarati disponibili a costituire anche servitù di passo carraio.

Tutto ciò premesso, l'attore, -dopo aver precisato che è sua intenzione realizzare sul fondo una pluralità di autorimesse, ha chiesto accertarsi l'interclusione del fondo e, quindi, costituire a carico del cortile di proprietà comune ai convenuti e a favore del suo fondo una servitù di passo pedonale e con automezzi.

Mentre i [REDACTED] sono rimasti contumaci, si sono costituiti regolarmente i convenuti [REDACTED] i quali preliminarmente hanno eccepito la carenza di interesse ad agire



dell'attore perché, a seguito della costituzione di servitù pedonale avvenuta a mezzo dello scambio delle missive del 23.3.2004 e 27.4.2004, l'interclusione del fondo (pur inizialmente esistente per effetto dell'alienazione a favore del sig. ████████ è venuta meno. Hanno poi sostenuto che la servitù pedonale sia insuscettibile di ampliamento fino a comprendere il passaggio con automezzi, ostandovi il divieto di cui all'art. 1051 ultimo comma c.c.

In via riconvenzionale, i convenuti hanno chiesto che l'attore sia condannato a corrispondere una indennità per la concessione della servitù pedonale ai sensi dell'art. 1053 c.c. in misura da determinarsi secondo equità.

La trattazione della causa ha comportato il deposito e lo scambio di memorie ed alcuni rinvii d'udienza per consentire la definizione bonaria della lite (preannunciata ma mai realizzata), mentre non ha comportato istruttoria ulteriore rispetto alla produzione di documenti.

All'udienza del 8.3.2007 le parti hanno precisato le conclusioni come sopra riportate; quindi, la causa giunge a decisione, previo deposito di comparse conclusionali e memorie di repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che sussiste l'interesse ad agire dell'attore con riferimento alla domanda di costituzione di servitù di passaggio con automezzi, pacificamente non ancora esistente, dato che l'interesse ad agire va valutato sulla base della mera prospettazione.

Nel merito, tra le parti è pacifico che il terreno di proprietà dell'attore era in origine parte di un complesso immobiliare avente accesso alla pubblica via dal cortile e dal passo carraio di via Torino n. 12 – Senago e che, in conseguenza di più alienazioni, ultima delle quali a favore del sig. Reina, tale terreno restava integralmente intercluso.

Risulta però che successivamente, è stata costituita una servitù pedonale a favore del fondo in questione ed a carico del cortile di proprietà dei convenuti. La costituzione è avvenuta a seguito dello scambio di consensi contenuto nelle lettere del 23.3.2004 e 27.4.2004 (docc. nn. 10 e 11 att.): la prima di tali lettere rappresentava la



risposta alla proposta di costituzione di una servitù di passaggio pedonale e con automezzi, rivolta dall'attore ai convenuti con lettera del 3.3.2004 (doc. n. 9) e conteneva, quale controproposta, la manifestazione della volontà di concedere la sola servitù di passaggio pedonale; a sua volta, la lettera 29.4.2004 del sig. ████████ conteneva la dichiarazione di accettare la suddetta controproposta avente ad oggetto la costituzione della servitù di passaggio pedonale. Con la stessa missiva, l'attore precisava che la sola servitù di passo era insufficiente con riferimento alle sue esigenze e preannunciava azione giudiziale per ottenere anche il passaggio con automezzi.

Non è fondata, pertanto, l'obiezione del sig. ████████ secondo cui lo scambio delle missive non avrebbe determinato l'incontro di consensi convergenti sulla costituzione di una servitù di passaggio pedonale: infatti, sebbene la comunicazione dei convenuti, del 23.3.2004, si discosti dalla iniziale proposta dell'attore (riferita anche a servitù di passo carraio), così integrando una controproposta, quest'ultima è stata univocamente accettata dall'attore, con conseguente coincidenza di consensi appunto sulla costituzione di servitù pedonale.

Va precisato che lo scambio di consensi attuato attraverso le lettere sopra citate (firmate personalmente dagli interessati, ossia quella del 23.3.2004 da tutti i convenuti, e quella del 27.4.2004 dall'attore, oltre che dal suo difensore) costituisce forma scritta idonea per la costituzione della servitù prediale in questione, considerato che i fondi servente e dominante sono sufficientemente individuati, il primo con i dati catastali, il secondo con riferimento alla via ed al numero civico (elementi tutti contenuti nella lettera 3.3.2004 del sig. Polledri, a sua volta richiamata da quelle successive). La più precisa identificazione dei fondi con tutti i dati catastali e le coerenze nonché l'autenticazione delle sottoscrizioni, invece, non sono elementi indispensabili per la costituzione della servitù ma ai fini della trascrivibilità del titolo nei registri immobiliari.

Nella specie, dunque, ci si trova di fronte ad una servitù di passaggio pedonale convenzionalmente costituita, sicché la domanda dell'attore va qualificata in termini di ampliamento per il transito veicolare della servitù pedonale già esistente.



A fronte dell'eccezione dei convenuti, si osserva che tale domanda, esplicitata con la memoria di replica autorizzata ai sensi dell'art. 170 - 180 c.p.c., non è nuova rispetto a quella enunciata nelle conclusioni dell'atto di citazione, perché avente contenuto più circoscritto rispetto alla quella domanda iniziale e, pertanto, da ritenersi in essa contenuta.

In sostanza, l'attore prospetta una interclusione relativa, non superata dalla sola possibilità di passare a piedi e chiede l'ampliamento al passaggio con veicoli.

I convenuti hanno poi eccepito l'impossibilità di ampliare la servitù ostandovi il divieto contenuto nell'ultimo comma dell'art. 1051 c.c..

Come è noto, la norma citata (secondo cui il proprietario del fondo intercluso - ovvero che abbia bisogno di ampliare un passaggio già esistente per estenderlo ai veicoli - può ottenere in modo coattivo, rispettivamente, il passaggio e l'ampliamento del medesimo), in virtù dell'ultimo comma, non può essere invocata allorché la servitù riguardi "le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti". Per giurisprudenza consolidata, tale esenzione ricorre nell'ipotesi dell'ampliamento coattivo, qualunque sia la fonte della servitù e, quindi, anche se essa abbia origini negoziali. A tale conclusione inducono sia il rilievo che nessuna eccezione prevede sul tema la legge, sia la ratio che la caratterizza, costituita dal particolare disagio provocato, per i proprietari del fondo servente, allorché il passaggio viene esercitato nelle immediate adiacenze della loro abitazione. È infatti palese che se pure le parti, nella loro autonomia contrattuale, hanno facoltà di stipulare la costituzione di una servitù di passaggio pedonale da esercitare attraverso un percorso che attraversi cortili del fondo servente, l'ampliamento coattivo della servitù con estensione ai veicoli a trazione meccanica aggraverebbe considerevolmente il disagio causato dal transito, per cui, nella delineata ipotesi, riacquistano rilievo le ragioni di tutela della quiete e della riservatezza delle case di abitazione e delle loro pertinenze, che hanno ispirato le limitazioni di cui all'art. 1051 ultimo comma c.c. (v. tra le tante: Cass. 11.10.1999 n. 26.2.1993, n. 2446; 9 aprile 1992. n. 2446)

Vero è anche, nell'interpretazione giurisprudenziale, si ritiene che il divieto in commento trovi una attenuazione allorché tutti i fondi



intercludenti siano case, cortili, giardini ed aie (situazione che ricorre nella specie) - dovendosi escludere che un immobile possa restare del tutto inutilizzato per mancanza di accesso. In tal caso, specie se si tratti di interclusione solo relativa, occorre compiere una valutazione comparativa tra i contrapposti interessi: da un lato l'esigenza di tutela della quiete e riservatezza dei luoghi di privata dimora destianti a divenire potenziale fondo servente, che ispira l'art. 1051 ultimo comma c.c.; dall'altra l'effettiva necessità di chi pretenda la costituzione coattiva di dotare il proprio fondo di un accesso con veicoli, avuto riguardo alla destinazione ed uso conveniente attuale del fondo e di un eventuale ampliamento che di tale uso costituisca ordinaria evoluzione. Infatti, il concetto di uso conveniente deve tenere conto delle novità che i moderni modi di vita hanno creato, tra cui l'esigenza di accostarsi al fondo con un'automobile.

Nel caso in esame, tuttavia, l'attore deduce che la servitù pedonale già concessa sia insufficiente non con riferimento all'attuale utilizzo del fondo (che nemmeno indica), bensì con quello che egli si propone di realizzare, ossia la costruzione di un pluralità di autorimesse. Egli, insomma, non deduce che il proprio fondo resterebbe del tutto inutilizzato in mancanza di accesso con veicoli, ma che tale mancanza non gli consente di realizzare il particolare progetto di edificare autorimesse. Siffatto progetto, però, costituisce una modalità di sfruttamento del fondo diversa ed assai più intensa di quella attuale, di cui certo non rappresenta ordinaria evoluzione. Infatti, la presenza delle autorimesse comporterebbe la necessità di una servitù di passaggio estesa ad una pluralità di autoveicoli sul cortile servente, evidentemente in contrasto con il divieto in esame, perché comportante una notevole compressione dell'interesse alla quiete e riservatezza dei proprietari, ai quali verrebbe imposto un sacrificio incompatibile con la finalità sottesa al dettato dell'art. 1051 ultima comma c.c.

La domanda, pertanto, va respinta.

Neppure la domanda riconvenzionale può essere accolta perché l'imposizione dell'indennità prevista dall'art. 1053 c.c. riguarda la costituzione coattiva di servitù non anche quella di costituzione volontaria, qual è quella intervenuta tra le parti.



Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio tra l'attore e i convenuti [redacted] e nella contumacia dei convenuti [redacted] decide:  
respinge la domanda proposta dal sig. [redacted] nonché la domanda riconvenzionale;  
condanna l'attore alla rifusione a favore dei convenuti costituiti delle spese di lite, che liquida in € 145,00 per spese imponibili, € 2.383,00 per diritti, € 7.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 22 agosto 2007

Il Giudice  
dott. Lucia Formica

