



14083/2007
11260/2007

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero
ha pronunciato la seguente
SENTENZA

Neella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 19 settembre 2007 ed introitata per la decisione in data 23 novembre 2007, promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
elettivamente domiciliati in via Visconti di Modrone nr. 7, Milano, Bresso lo studio dell'Avvocato Guido Battagliese, che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
elettivamente domiciliati in via Passione nr. 8, Milano, Bresso lo studio dell'Avvocato Ermes Bortolini, che li rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato Giancarlo Lodetti del Foro di Bergamo, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTI

Oggetto: diritto di servitù

Conclusioni: come da fogli allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i coniugi [redacted] e [redacted] esponevano che:

- con atto nr. 124430 di repertorio del notaio [redacted] di Milano del 20 dicembre 1991 avevano acquistato dalla sig.ra [redacted] un appartamento nello stabile ai nr. 47/49 (oggi nr. 45) della via Madonnina di Bresso (MI);
- l'immobile era pervenuto alla sig.ra [redacted] per successione, in quote, rispettivamente, di 2/3 ed 1/3, alla morte di [redacted] e di [redacted] e per successivo contratto di divisione, con sottoscrizioni autenticate il 24 luglio 1991 per atto nr. 7684 di repertorio del notaio [redacted] (cfr. docc. 1 e 3 fasc. attori);
- con il contratto di divisione era stata costituita anche una servitù di passaggio su una porzione di terreno ivi individuata per l'accesso al fabbricato di cui al foglio 10, mappale 61 di via Madonnina nr. 47/49, nel quale è ricompresa l'unità immobiliare acquistata dagli attori;
- era stato previsto che l'onere finanziario per la costruzione su tale terreno della strada destinata all'esercizio della servitù di passaggio sarebbe stato sopportato, per il 50% da [redacted] e per il restante 50% da [redacted] in parti uguali;
- con la medesima proporzione erano state ripartite le spese per dotare la stradina di un cancello carraio, munito di citofoni, a servizio del fabbricato di via Madonnina nr. 47/49;
- con una delibera dell'assemblea condominiale di via Madonnina nr. 47/49 del 23 settembre 1996 era stato concesso ai coniugi [redacted] il godimento di un posto auto nel cortile condominiale, dietro versamento di un corrispettivo;
- in seguito, i proprietari di un fondo confinante, denominato fondo C, vale a dire i sigg.ri [redacted] e [redacted] avevano preso ad utilizzare il passaggio per accedere al loro fondo;
- ne era derivata "l'usura" della servitù di passo (per il maggior uso della sede stradale e del cancello), dalla quale doveva derivare il riconoscimento di un'indennità da

Infine, si osservava che le spese per la manutenzione della strada erano sempre state ripartite in base alle tabelle millesimali note ed accettate dagli attori, sicchè anche sotto questo profilo le domande proposte in questa sede dovevano ritenersi infondate.

Su queste premesse in fatto ed in diritto i convenuti chiedevano preliminarmente di dichiarare la carenza di legittimazione attiva degli attori a chiedere la declaratoria dell'inesistenza della servitù di passaggio a favore del fondo C e nel merito chiedevano il rigetto di tutte le domande dei coniugi [REDACTED] asserendone l'infondatezza.

All'udienza del 6 aprile 2006, preso atto dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 21 novembre 2006 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 19 settembre 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, il 23 novembre 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La clausola nr. 2 dei patti speciali del contratto di divisione del 24 luglio 1991 (prodotto da entrambe le parti, ma completo di allegati e, in particolare, della planimetria che ne costituisce l'allegato "B" nella sola copia prodotta presente nel fascicolo dei convenuti) prevede che: *"Le parti convengono che sul terreno di via Madonna nr. 47/49, sul lato est, come meglio individuato dalle lettere A-B-C-D e tratteggiato in rosso nella allegata planimetria sotto "B", sarà formata una strada di mt. 4,00 per una lunghezza di mt. 27,00 circa.*

Su tale strada viene costituita servitù di passo e transito per l'accesso al fabbricato di cui al foglio 10 mappale 61 di via Madonna 47/49 (già fabbricato di via Ariosto nr. 28)".

La striscia di terreno delimitata sulla planimetria dai punti A-B-C-D è stata ricavata dal fondo denominato A sulla planimetria (delimitato dai punti A-B-F-E). La strada realizzata su tale area confina a sud con il c.d. fondo B (delimitato dai punti B-I-G-Q) sul quale insiste il fabbricato in cui si trova l'appartamento acquistato dagli attori; la striscia di terreno su cui è stata realizzata la strada confina altresì, allo spigolo di sud-ovest (punto C sulla planimetria allegata all'atto del notaio [REDACTED] con il c.d. fondo C (delimitato dai punti F-C-O-P-Q sulla nota planimetria) che, per effetto della clausola nr. 1 dei patti speciali del contratto di divisione, è rimasto in comunione fra [REDACTED] (per la quota di $\frac{1}{2}$) e le sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] (per quote di $\frac{1}{4}$ ciascuna).

Non è controverso, sulla base delle risultanze documentali in atti, che gli attori, in quanto proprietari di un appartamento nel fabbricato insistente sul fondo B, sono comproprietari dell'area cortilizia, tintecciata in giallo sulla nota planimetria, che è compresa nella porzione indicata come fondo B e che costituisce una parte comune dello stabile condominiale.

Parimenti non è controverso che gli attori (e gli altri condomini del fondo B) non sono comproprietari della strada, ricavata dal fondo A, e destinata all'esercizio della servitù di passaggio.

Per verificare la fondatezza della preliminare eccezione dei convenuti, che hanno chiesto di dichiarare la carenza di legittimazione attiva degli attori a far accertare l'inesistenza della servitù di passaggio a favore del fondo C, occorre stabilire con precisione il contenuto e l'oggetto della *actio negatoria servitutis* in concreto svolta dagli attori.

A tal fine non ci si può riferire ad altro che al contenuto dell'atto di citazione e della memoria ex artt. 170-180 cpc, non avendo le parti depositato memorie ex art. 183 V comma cpc per la precisazione e modifica delle domande.

Dalla lettura dell'atto di citazione si ricava che gli attori intenderebbero far accertare che la strada realizzata sul fondo A, della quale non sono comproprietari, non è gravata di servitù in favore del fondo C, del quale, parimenti i coniugi ██████████ non sono comproprietari.

Sotto questo limitato profilo l'eccezione di carenza di legittimazione attiva opposta dai convenuti sarebbe sicuramente fondata, non essendo gli attori comproprietari né del fondo servente (strada ricavata dal fondo A) né del fondo C.

La posizione degli attori è stata, tuttavia, precisata ed integrata con la memoria ex art. 170-180 cpc, in replica all'argomento di parte convenuta (v. a pag. 5 della comparsa di costituzione e risposta) secondo cui la servitù di passaggio "...è stata costituita anche a favore del piccolo piazzale individuato dalle lettere F-C-O-P-Q..." (l'ormai ben noto fondo C). Hanno, infatti, precisato gli attori (v. a pagg. 2-3 della memoria ex art. 170-180 cpc) che per l'accesso al fondo C viene utilizzato oltre alla strada, che termina in corrispondenza del confine con il fondo B, ove sono ubicati il cancello carraio ed i citofoni (vale a dire il segmento che unisce i punti B e C sulla nota planimetria), un tratto del cortile che è parte comune del fabbricato insistente sul fondo B e che a tale fondo appartiene, come è reso visivamente evidente dalla tintecciatura in giallo sulla planimetria allegata al contratto di divisione.

Così delimitato l'oggetto della domanda, la legittimazione degli attori pare indiscutibile e discende dalla loro qualità di comproprietari del fondo B, in tesi utilizzato (sia pur in parte assai modesta) dai convenuti, comproprietari del fondo C, per l'accesso al loro fondo.

In sostanza, gli attori non hanno interesse a far accertare che la strada ricavata dal fondo A non è gravata da servitù in favore del fondo C, ma hanno interesse (in quanto comproprietari) a far

accertare che il fondo B (o, quantomeno, una parte piccola, ma non precisamente determinata in causa, dello stesso) non è gravato da servitù di passaggio a beneficio del fondo C.

Prima di passare all'esame della fondatezza dell'*actio negatoria servitutis*, così circoscritta, occorre chiarire che, ove si interpretasse nella maniera più estensiva la domanda degli attori, come volta a far accertare l'inesistenza di una servitù di passaggio sulla strada ricavata dal fondo A a vantaggio del fondo C, non si potrebbe davvero rimediare alla già segnalata carenza di legittimazione attiva dei coniugi [redacted] argomentando che costoro ricaverebbero la legittimazione dall'aver costantemente sopportato, in quanto condomini del fabbricato nel fondo B, l'onere delle spese di manutenzione della strada e del cancello, sempre ripartite fra tali condomini, secondo quanto concordemente affermato dalle parti, in base alle tabelle millesimali del Condominio cui appartengono gli attori.

Tale circostanza sarebbe irrilevante ai fini del giudizio sulla legittimazione alla *actio negatoria servitutis* e potrebbe interessare, casomai, il diverso tema, estraneo a questo giudizio, della conformità al regolamento condominiale di via Madonnina nr. 47/49 delle delibere assembleari di approvazione delle spese di manutenzione della strada e del cancello mediante i quali si esercita la servitù di passaggio.

Venendo, ora, al cuore della questione posta dagli attori, pare opportuno premettere che può ritenersi assodato, alla luce delle prospettazioni delle parti, che l'accesso al fondo C avvenga attraverso la strada ricavata dal fondo A ed il relativo cancello ed una piccola porzione del fondo B, come asserito dagli attori.

Si è visto, infatti, che i convenuti sostengono che la servitù di passo sia stata costituita anche a favore del fondo C. Ora, prescindendo solo per un momento dalla verifica della fondatezza di questa tesi, è da dire che la planimetria che raffigura i luoghi evidenzia come la strada ricavata dal fondo A ed il fondo C abbiano un solo punto di contatto, indicato con la lettera C sulla planimetria e costituente lo spigolo sud-ovest dell'area occupata dalla sede stradale e, correlativamente, lo spigolo nord-est del fondo C.

E' evidente, pertanto, che l'accesso al fondo C non può che avvenire attraverso la strada e parte del residuo fondo A ovvero attraverso la strada ed una piccola porzione del fondo B, come affermato dagli attori.

Insomma, il transito sulla strada è necessario ma non sufficiente per raggiungere il fondo C dalla via Madonnina ed il fatto che l'accesso avvenga transitando anche su parte del cortile appartenente al fondo B è stato, infine, confermato dai convenuti. (v. a pag. 3 della memoria istruttoria)

Tale ammissione evidenzia l'ambiguità dell'iniziale (v. comparsa di costituzione e risposta) prospettazione difensiva dei sigg.ri [redacted] e [redacted] che, lungi dal sostenere che, per contratto o per destinazione del padre di famiglia fosse stata costituita una servitù di passaggio gravante su una parte del fondo B, si erano limitati ad affermare che: "...per accedere al piccolo piazzale rimasto in comunione fra i condividenti e corrispondente al lotto individuato dalle lettere F-C-O-P-Q" (il più volte menzionato fondo C) "i condividenti prima della divisione transitavano quali comproprietari dal terreno corrispondente alle lettere A-B-F-E" (vale a dire il fondo A, prima della costruzione della strada) "e, dall'atto di divisione, e cioè dalla data del 24/7/1991, hanno cominciato a transitare e tuttora transitano sulla strada da loro costruita e individuata dalle lettere A-B-C-D...". (così a pagg. 4-5 della comparsa di costituzione e risposta)

Nel primo scritto difensivo per i convenuti non si rinviene, in altri termini, alcuna allegazione in punto di costituzione (per contratto o, più realisticamente, per destinazione del padre di famiglia) di una servitù di passaggio gravante sul fondo B (o su di una parte di esso) a beneficio del fondo C. Tale tesi non costituisce l'oggetto né di una (tardiva) domanda riconvenzionale né di un'eccezione riconvenzionale, che non è stata dedotta neppure nei termini assegnati ex art. 180 II comma cpc, ma solo tardivamente esposta nella memoria istruttoria ex art. 184 cpc.

Ne consegue che la principale tesi difensiva dei convenuti, formulata per la prima volta nella memoria istruttoria e compiutamente elaborata solo nella comparsa conclusionale (v. spec. pagg. 5-7) non può essere presa in considerazione ai fini del giudizio.

Non resta, a questo punto che concludere che è doveroso l'accoglimento della *actio negatoria servitutis* proposta dagli attori, con la conseguente declaratoria dell'insussistenza di qualsiasi servitù di passaggio gravante sul fondo B o su parte di esso per l'accesso al fondo C.

Corollario di questa conclusione è che, in accoglimento dell'ulteriore domanda degli attori, i convenuti - comproprietari della strada destinata all'esercizio della servitù di passaggio a beneficio del fondo B, comproprietari del fondo C e condomini del fabbricato insistente sul fondo B - debbono essere condannati a non consentire a terzi estranei al Condominio di via Madonnina nr. 47/49 (ora 45) l'accesso dalla strada privata all'area scoperta facente parte del fondo B per il successivo accesso al fondo C.

Gli attori hanno chiesto anche la condanna dei convenuti al risarcimento del danno, da liquidare equitativamente, derivante dal passaggio per l'accesso al fondo C.

Per quanto sopra detto si può prendere in considerazione, come condotta suscettibile, in astratto, di provocare un danno risarcibile, il solo passaggio sul fondo B, dovendo, per contro, escludersi che possa essere valutato a questi fini l'esercizio del passaggio sulla strada ricavata dal fondo A ed attraverso il cancello carraio posto a chiusura della stessa. In particolare, non potrebbe

in alcun modo essere qualificato come danno risarcibile il maggior onere sopportato dai condomini del fabbricato insistente sul fondo B (con ripartizione delle spese in base alla tabella millesimale del Condominio di via Madonnina 47/49, ora 45) per la manutenzione della strada e del cancello carraio, conseguente al maggior utilizzo per l'accesso al fondo C, oltre che al fondo dominante B.

Non è controverso, infatti, che tali spese siano state sempre ripartite fra i condomini del fabbricato sul fondo B in forza di delibere assembleari delle quali non è stata qui dedotta la tempestiva impugnazione in altra sede ed essendo, come si è anticipato, del tutto estranea alla materia di questo giudizio la valutazione circa la conformità alla legge ed al regolamento condominiale di eventuali future, delibere su tale oggetto del Condominio di via Madonnina nr. 45.

Posta questa premessa, deve escludersi, in difetto di allegazioni in punto di esistenza di qualsivoglia danno al cortile condominiale, che il semplice transito su una piccola porzione di quell'area, possa averne determinato (o possa determinarne in futuro) un'apprezzabile "usura".

La richiesta risarcitoria degli attori deve, pertanto, essere respinta.

I convenuti, soccombenti sulle essenziali domande di parti attrici, debbono essere condannati in via solidale a rifondere le spese di lite di costoro, liquidate come da dispositivo.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

che non sussiste alcuna servitù di passaggio gravante sul fondo o su parte del fondo indicato come B nella planimetria allegata sub "B" al contratto di divisione in data 24 luglio 1991, recante le sottoscrizioni di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] autenticate per atto nr. 7684/1359 di repertorio del notaio [REDACTED] di Bresso, a vantaggio del fondo ivi indicato con la lettera C e delimitato dai punti F-C-O-P-Q;

CONDANNA

i convenuti [REDACTED] [REDACTED] a non consentire l'accesso al predetto fondo B di terzi estranei al Condominio di via Madonnina nr. 47/49 (ora 45) di Bresso per il successivo accesso al fondo sopra indicato come C;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

i convenuti, in solido fra loro, a rimborsare agli attori [REDACTED] e spese di lite, che si liquidano in € 700,00 per spese, € 2.000,00 per diritti, € 4000,00 per onorari, € 750,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 7.450,00, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 29 novembre 2007.

il Giudice
Giovanni Rollero

