14146/2007
11327/2007

**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**

Nella 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 , promossa

DA

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in via Eustachi nr. 20, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Massimo Pepe, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in via A. Banfi nr. 4, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Cesare Rosselli, che lo rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

**CONVENUTO**

E CON L'INTERVENTO DI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]






## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 6 ottobre 2004 il Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] Milano conveniva in giudizio il Condominio di [REDACTED] Milano ed esponeva che:

- i due stabili condominiali, appartenuti un tempo ai sigg.r [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] costituivano in origine un unico complesso, con due ingressi, nelle vie ed ai numeri su indicati;
- i due Condomini affacciano su un medesimo cortile;
- con atto del 28 ottobre 1999 (nr. 172105/14186 rep. notaio [REDACTED] di Milano, doc. 1 fase. attore) i sigg.ri [REDACTED] avevano venduto alla [REDACTED] Immobiliare [REDACTED] le unità immobiliari corrispondenti all'intero fabbricato di [REDACTED] con accesso al cortile comune attraverso due porte, anche ora esistenti, una delle quali destinata esclusivamente all'accesso al locale caldaie del Condominio [REDACTED] [REDACTED]
- tale cortile fornisce aria e luce ad entrambi gli stabili. 

Su queste premesse il Condominio attore chiedeva che fosse accertata la comproprietà del cortile sito fra i due edifici.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 22 dicembre 2004, si costituiva il Condominio di [REDACTED] contestando la legittimazione dell'amministratore del Condominio di [REDACTED] ad agire per far accertare la comproprietà di una porzione immobiliare, nonchè la propria legittimazione passiva; nel merito si rigettavano le pretese dell'attore, evidenziando, in particolare, che nel rogito del 28 ottobre 1999 su menzionato si era espressamente indicato che le porzioni immobiliari compravendute fra i sigg.ri [REDACTED] e la [REDACTED] Immobiliare [REDACTED], tutte insistenti sul mappale 353, confinano con i mappali 275 e 279, vale a dire proprio con il cortile per cui è causa, escluso, pertanto, dalla compravendita e rimasto, pertanto, di esclusiva pertinenza dello stabile di v [REDACTED]. Costituiva una riprova di questa tesi il fatto che con il contratto del 1999 fosse stata costituita a beneficio del Condominio di [REDACTED] [REDACTED] una servitù sul cortile di cui ai due menzionati mappali per l'accesso al locale caldaia e la manutenzione della stessa. Da tale circostanza si desumeva che il cortile in parola non costituisse parte comune anche del Condominio di [REDACTED] ma del solo Condominio di [REDACTED] e che a vantaggio del primo il cortile fosse unicamente gravato di una servitù.

Si escludeva, inoltre, che nel caso di specie potesse essere invocata alcuna presunzione di comproprietà del cortile fra i condomini dei due stabili, per varie ragioni analiticamente esposte e, in special modo, per la presenza di un titolo contrario, come sopra sintetizzato.

Su queste premesse, il Condominio convenuto chiedeva, in via preliminare, di dichiarare la carenza di legittimazione attiva e passiva dei due amministratori condominiali in relazione alla domanda di accertamento della proprietà in concreto svolta dall'attore.

Nel merito si chiedeva il rigetto di tutte le domande proposte dal Condominio [redacted]

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 22 dicembre 2004, era disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini dei due stabili e tale incombenza della parte attrice si protraeva fino all'udienza del 23 novembre 2005, nella quale, realizzatosi compiutamente il contraddittorio, era disposto rinvio all'udienza del 23 marzo 2006 per il tentativo di conciliazione.

E' da dire che nel frattempo si erano costituiti i sigg.ri [redacted]

[redacted] ed A [redacted] tutti condomini di [redacted] nonché i sigg.ri [redacted] tutti condomini di [redacted] mentre altri terzi chiamati, i sigg.ri [redacted] erano stati dichiarati contumaci.

I terzi chiamati condomini dello stabile di [redacted] avevano esposto argomentazioni del tutto coincidenti con quelle del Condominio attore ed in aggiunta avevano chiesto che fosse accertata la nullità della clausola 11 del contratto di compravendita fra i sigg.ri [redacted] e la Immobiliare [redacted] invocata dal Condominio convenuto per escludere la presunzione, asserita da parte attrice, di appartenenza del cortile per cui è causa ad entrambi i Condomini. Tale declaratoria di nullità era stata sollecitata sul rilievo del contrasto tra la menzionata clausola contrattuale ed il disposto dell'art. 1117 cc, norma che nell'argomentazione di parte attrice e dei terzi chiamati condomini di [redacted] avrebbe costituito il presupposto dell'affermata comunione del cortile, sicchè sarebbe stato applicabile, secondo l'impostazione di questa parte, il disposto dell'art. 1419 cc, in tema di nullità parziale del contratto.

In via subordinata, i terzi chiamati chiedevano che si accertasse la costituzione per destinazione del padre di famiglia di una servitù di passaggio gravante sul cortile del Condominio di [redacted] ed a beneficio del Condominio di [redacted] ed in ulteriore subordine si chiedeva la costituzione con sentenza di una siffatta servitù.

I terzi chiamati condomini dello stabile di [redacted] costituendosi con il medesimo procuratore nominato dall'amministratore condominiale, avevano esposto argomentazioni e proposto conclusioni del tutto coincidenti con quelle del Condominio convenuto.

All'udienza del 23 marzo 2006 erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Con ordinanza riservata all'udienza del 19 ottobre 2006, fissata per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova, la causa era dichiarata matura per la decisione ed il 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

Momento centrale dell'attività difensiva per il Condominio attore e per i terzi chiamati appartenenti a quella collettività condominiale, è stata la compilazione di una rassegna riproduttiva di una diligente ricerca giurisprudenziale sull'art. 1117 cc, norma che identifica, ricomprendendovi i cortili, le parti comuni di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo.

Ha fatto puntualmente notare (fin dalle prime difese) il procuratore del Condominio convenuto e dei terzi chiamati, condomini di v. [redacted] che nel caso di specie il titolo contrario esiste.

Si tratta del contratto con cui il 28 ottobre 1990 i sigg.ri [redacted] e [redacted] in origine proprietari dei due fabbricati oggi costituitisi in distinti Condomini, vendettero alla Immobiliare [redacted] tutte le porzioni immobiliari costituenti il fabbricato di [redacted]

Quest'ultima società, dante causa comune dei condomini di v. [redacted] non poteva, evidentemente, vendere a costoro, qualcosa che non le fosse pervenuto per effetto della compravendita con i sigg.ri [redacted]. La Immobiliare [redacted] in particolare, non poteva vendere come "cortile comune" la quota proporzionale di comproprietà del cortile per cui è causa, identificato dai mappali nr. 275 e 279, perché tali mappali (e, pertanto, proprio il cortile per cui è causa, che a tali mappali corrisponde) erano indicati nella clausola 10 del rogito [redacted] fra i confini delle porzioni immobiliari compravendute. I mappali 275 e 279, pertanto, non costituivano l'oggetto della compravendita, ma rimanevano di proprietà dei venditori sigg.ri [redacted] secondo il titolo costitutivo della proprietà della Immobiliare [redacted] dante causa comune di tutti i condomini di v. [redacted]

Ne consegue che il cortile di cui i condomini di v. [redacted] assumono di essere comproprietari, non essendo mai stato trasferito alla Immobiliare [redacted] dante causa di tutti gli acquirenti di unità immobiliari in questo stabile, non poté mai diventare parte comune del Condominio costituitosi fra costoro.

La clausola 11 del rogito, nello stabilire che l'unico accesso allo stabile venduto alla Immobiliare [redacted] è da [redacted] e nel costituire la menzionata servitù di passaggio sul cortile, per l'accesso a fini manutentivi al locale caldaia del fabbricato di via [redacted] costituisce null'altro che un corollario della precisa identificazione delle porzioni immobiliari compravendute fra gli [redacted] e la Immobiliare [redacted] contenuta nella clausola 10.

Sotto questo profilo pare scarsamente apprezzabile perfino la ragione sottesa alla proposizione della domanda di accertamento della nullità della clausola 11 del contratto su menzionato, la cui evidente infondatezza emerge, in ogni caso, dalla constatazione del fatto che l'art. 1117 cc non pone una norma imperativa, ma stabilisce solo una presunzione di comproprietà di talune porzioni immobiliari, fra le quali i cortili, superabile, come nel caso di specie, da un titolo contrario e dal semplice rilievo dell'inesistenza di alcuna altra ragione di nullità del contratto, riconducibile alle previsioni del I cpv. dell'art. 1418 cc o di qualche altra disposizione di legge, del resto neppure indicata negli scritti difensivi.

Non meno infondate sono anche le domande subordinate dei terzi chiamati, condomini di [redacted]

Infatti, la domanda di accertamento della costituzione di una servitù di passaggio sul cortile di [redacted] all'atto della cessazione dell'appartenenza dei due fabbricati ad un unico proprietario, è contraddetta dalla costituzione, entro limiti e per scopi determinati, di una servitù di questo genere proprio con il contratto in forza del quale l'intero complesso immobiliare costituito dai due noti stabili cessò di appartenere ai soli sigg.ri [redacted]. Ricorre, pertanto, il caso di una "disposizione relativa alla servitù", nel senso precisato dall'art. 1062 II comma cc, che, come da tempo ha chiarito la giurisprudenza di legittimità (cfr. ad es. Cass. sent. nr. 3116/1995), ben può essere rappresentata, come in questo caso, da una clausola inserita nel medesimo negozio per effetto del quale i due fondi cessano di appartenere al medesimo proprietario e che preveda espressamente la costituzione di una servitù dello stesso tipo di quella che sarebbe sorta per destinazione del padre di famiglia, ma diversa per estensione e/o modalità d'esercizio: la presenza di una clausola di questo genere è di per sé idonea ad impedire l'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia.

Mancano del tutto, infine, i presupposti per la costituzione in questa sede di una servitù coattiva di passaggio, non essendo neppure controverso che i condomini di [redacted] dispongano di un proprio accesso alla via pubblica, indipendente dall'utilizzo del cortile del Condominio di [redacted]

L'accertamento della pertinenza esclusiva del cortile al Condominio convenuto è assorbente dell'ultima, estemporanea domanda dei terzi chiamati, condomini di [redacted] fondata su

una disposizione del regolamento edilizio del Comune di Milano che non pare davvero invocabile come fonte di diritti soggettivi e di corrispondenti obbligazioni nei rapporti fra privati.

Al rigetto di tutte le domande del Condominio attore e dei terzi chiamati che dello stesso sono condomini segue, di diritto, la condanna solidale alla rifusione delle spese di lite delle controparti, liquidate come da dispositivo.

Trattandosi di posizioni processuali sostanzialmente identiche, nella liquidazione degli onorari si terrà conto del criterio fissato dall'art. 5 IV comma del d.m. nr. 127/2004.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia dei terzi chiamati [redacted], [redacted] e [redacted] e nel contraddittorio di tutte le altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

tutte le domande dell'attore Condominio di [redacted] Milano e dei terzi chiamati [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted] e li

**CONDANNA**

in via solidale a rimborsare al Condominio di [redacted] Milano ed ai terzi chiamati [redacted], [redacted] e [redacted] le spese di lite, che si liquidano per tutte queste parti in € 610,00 per spese, € 2900,00 per diritti, € 7.100,00 per onorari, € 1.250,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 11.860,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 10 dicembre 2007.

  
il Giudice  
Giovanni Rollero