

C. F. 10

14120/2007  
11356/2007

SENTENZA N.  
N. 12570/2003 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE**

**In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

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

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in  
atti da Avv. M. Gianì presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**attrice**

**contro**


[REDACTED] rappresentato e difeso per  
delega in atti da Avv. M. Rapini e T. Baldassini di Seyssel presso  
il cui studio è elettivamente domiciliato

C. F. [REDACTED]

**convenuto**

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentati e difesi per delega in atti  
da Avv. ti C.M. Muscolo e R. Villa

**interventuti**

  
rappresentata e difesa per procura in atti da Avv.ti P. Nodari e G.  
Secchione

**terzi chiamati**

avente ad **oggetto**: azione ex art. 1120 c.c.  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato la società [redacted] in qualità di acquirente dell'immobile ubicato in Milano [redacted] [redacted] in virtù di acquisto in data 13.12.2002, lamentava la realizzazione, alla fine degli anni ottanta, da parte del Condominio dell'ampliamento della scala condominiale con occupazione del suolo condominiale costituente l'unico passaggio dalla via pubblica al cortile interno e dunque all'immobile di proprietà dell'attrice.

La società deduceva l'interclusione della proprietà in quanto priva di via di accesso alla strada pubblica per l'intervento oclusivo sul passaggio condominiale e l'insussistenza di diritto di servitù di passo sulla proprietà acquistata dalla società [redacted]

Ciò premesso la società attrice conveniva in giudizio il Condominio [redacted] per sentire accertare e dichiarare l'illiceità dell'intervento operato dal Condominio sulla detta porzione comune e conseguentemente ordinare al convenuto la riduzione in pristino stato dei luoghi così da ricostruire l'originario passaggio e/o accesso alla proprietà dell'attrice posto a lato della scala di accesso ai piani superiori interni del Condominio; in via subordinata per sentire accertare e dichiarare l'interclusione dell'unità immobiliare e costituire a suo favore ed a carico del Condominio servitù di passaggio coattivo nella porzione di bene condominiale tale da garantire l'accesso più breve e di minor danno per il fondo servente.

Si costituiva in giudizio il Condominio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e prospettare la volontà di chiamata in giudizio di [redacted]

In via riconvenzionale il convenuto svolgeva domanda di accertamento della simulazione relativa degli atti di vendita a rogito [redacted] di Milano, rep. 58349, racc. 9708 e rep. 58350, racc. 9709, di ordine a carico di [redacted] dell'eliminazione dei portoni posti a chiusura del fondo acquistato all'interno del Condominio nel dicembre 2002, costituendo servitù di aria e luce a favore del Condominio [redacted]

nel merito in via subordinata di accertamento dell'esistenza di una servitù di passo a favore del fondo acquistato dalla [redacted] sul fondo acquistato da [redacted] in via ulteriormente subordinata di costituzione di servitù di passo a favore del fondo acquistato dall'attrice sul fondo acquistato da [redacted] in via ancor più subordinata di costituzione di servitù di passo a favore del fondo acquistato dall'attrice sul fondo condominiale attraverso il percorso più breve arrecante minor danno al fondo servente.

Si costituivano in giudizio [redacted] e [redacted] [redacted], comproprietari di immobile sito nel Condominio [redacted] proponendo intervento volontario ai sensi dell'art. 105 c.p.c. per prospettare la volontà di chiamare in giudizio la società [redacted] e richiedere il rigetto della domanda attrice, previo accertamento della simulazione dell'intestazione delle unità immobiliari di cui è causa; in via subordinata, in caso di accoglimento della domanda attorea, per richiedere l'accertamento della costituzione di servitù di passaggio a carico del fondo di proprietà [redacted]

A seguito di atto di citazione per chiamata in causa di terzo si costituiva in giudizio [redacted] sas per eccepire l'inammissibilità e l'infondatezza delle domande proposte nei suoi confronti dal Condominio convenuto e dagli intervenuti e per richiedere, in ipotesi di accoglimento della loro domanda di accertamento e/o costituzione di servitù di passaggio sul suo

fondo, di determinare e condannare la società attrice al pagamento di indennità a norma dell'art. 1053 c.c.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata consulenza tecnica. Precisate, quindi, le conclusioni, la causa passava in decisione come in epigrafe.

### Motivi della decisione

Asserisce [redacted] che l'unità condominiale di sua proprietà ha goduto su suolo condominiale di un'unica via di accesso dalla strada pubblica sin dal 1983.

Si tratterebbe di un passaggio individuato nel corridoio condominiale posto a lato della scala di accesso ai piani superiori del condominio, attraverso cui si giunge al cortile interno condominiale che le sarebbe stato concesso in uso esclusivo nel rogito di compravendita di cui al doc. n. 1.

La società attrice ha richiesto l'accertamento dell'illiceità dell'intervento innovatore che sarebbe stato attuato dal condominio alla fine degli anni 80 in occasione dei lavori di ristrutturazione dello stabile de quo -abbattimento della scala esistente e costruzione di una nuova scala- e che avrebbe occluso l'unico passaggio dalla via pubblica al cortile interno e dunque alla sua unità immobiliare.

Secondo la prospettazione attorea l'unità immobiliare da allora rimase interclusa e la società attrice nel 2002 quando divenne proprietaria della stessa decise di tutelare il suo diritto di proprietà anche perché, contestualmente, la Immobiliare [redacted] sua dante causa, aveva alienato ad [redacted] l'unità contigua.

All'esito del processo il Tribunale ritiene infondata la domanda proposta.

Invero non è stata fornita alcuna prova dell'esistenza del preteso passaggio, corridoio su suolo condominiale, a latere della scala di accesso dall'androne dello stabile, prospiciente [redacted] al cortile interno ora in uso ad [redacted] e dell'utilizzo di tale corridoio a fine di passaggio alla pubblica via.

Nell'atto di vendita 18.2.1983 [redacted] pur riconoscendosi alla porzione da trasferirsi l'accesso dal cortile interno non si specifica come si accede allo stesso.

Contrariamente a quanto sostenuto il consulente tecnico non ha accertato i fatti allegati dalla parte attrice.

Si evince dalla lettura della consulenza tecnica in atti l'ipotesi del consulente tecnico, basata sulla struttura dell'edificio, per la quale verosimilmente in origine l'accesso al secondo cortile, il cortile interno, era possibile attraverso un androne i cui locali sono ora di proprietà della società [redacted]

Il consulente tecnico evidenzia che l'ipotesi, in base alla quale, prima dell'allargamento della scala rispetto alle dimensioni originarie avvenuto intorno al 1990, il passaggio al cortile interno potrebbe essere avvenuto dall'attuale sottoscale, contrasta con le risultanze planimetriche, in particolare con la planimetria in possesso del condominio e con la scheda catastale di cui al doc. n. 8 dell'atto di citazione (planimetria 2.6.1987 allegata a rogito doc. n.7).

Nella planimetria allegata all'atto di provenienza 18.2.1983, riproposta nell'atto di compravendita dedotto dall'attrice, non è indicato un muro in prossimità del presunto accesso al cortile, muro viceversa presente negli altri documenti; inoltre in tutti e tre i documenti l'infisso è identificabile come finestra, non come porta (cfr. pag. 6 consulenza tecnica).

Il consulente segnala la circostanza per cui nell'atto di acquisto di [redacted] è presente una scheda catastale che non identifica in maniera corretta l'immobile oggetto di scambio, ed allegata la

planimetria dell'atto di provenienza che presenta uno stato dei luoghi difforme da quello reale.

In ogni caso non è stata fornita alcuna prova dell'utilizzo di tale porzione comune come passaggio alla pubblica via dal 1983, dopo la vendita da parte di [redacted] all'Immobiliare [redacted] dell'unità immobiliare di cui si discute, da parte degli allora proprietari dell'unità immobiliare oggi di proprietà attrice.

La stessa società in citazione ha ammesso che gli utilizzatori degli immobili in questione dalla fine degli anni 80 al dicembre 2002 hanno avuto accesso alla porzione immobiliare oggi di proprietà attrice attraverso l'unità oggi di proprietà [redacted]

Nessuna opposizione alla modifica dei luoghi fu infatti proposta dalla società Immobiliare [redacted] allora proprietaria di entrambe le porzioni immobiliari, poi vendute separatamente nel 2002 alla società attrice ed alla società terza chiamata, in quanto il passaggio al cortile interno poteva comunque avvenire agevolmente su altra porzione del suo fondo.

Non si era infatti determinato il presupposto della norma invocata, l'art. 1120 c.c., che vieta le innovazioni che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo condomino.

Invero l'inservibilità all'uso o al godimento anche soltanto di uno dei condomini, considerata dal secondo comma della norma invocata, va interpretata come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dalla cosa comune secondo l'originaria costituzione della comunione.

In via subordinata la società attrice ha chiesto la costituzione, in favore del fondo di sua proprietà ed carico del fondo condominiale, di una servitù di passaggio coattivo nella porzione di bene condominiale, che garantisca l'accesso più breve e di minor danno per il fondo servente, sul presupposto dell'interclusione della sua unità immobiliare.

La domanda va rigettata.

La ██████ sostiene che, privata della possibilità di godere di una servitù di passo sul suolo di proprietà ██████ sarebbe proprietaria di una unità resa artificialmente interclusa dall'abuso del Condominio.

Il fondo di proprietà dell'attrice non è intercluso in quanto ha uscita sulla pubblica via, come accertato dal consulente tecnico.

Il consulente ha infatti riferito di avere constatato il collegamento con la pubblica tramite l'accesso dal cortile principale e la discesa al piano di cantina .

La valutazione dell'idoneità di tale collegamento in relazione alla attuale destinazione d'uso dei locali (ora censiti come uffici e non più come magazzino) non costituisce oggetto della presente controversia.

Le domande riconvenzionali formulate dal Condominio convenuto devono essere rigettate.

In ordine alla pretesa simulazione relativa si è sostenuto che gli atti di vendita delle unità immobiliari posti in essere nel dicembre 2002 da Immobiliare ██████ in favore della società attrice e della società terza chiamata sarebbe stati in realtà un'unica vendita in favore dei sig.ri ██████ la vendita in favore di ██████ sarebbe simulata sotto specie di interposizione fittizia, il vero acquirente sarebbe ██████

L'azione di simulazione da parte del terzo nei confronti delle parti ai sensi dell'art. 1415 secondo comma c.c. postula un interesse correlato all'esercizio del proprio diritto.

Nel caso di specie non risulta né dedotto né configurabile in capo al convenuto un diritto che possa dirsi pregiudicato dall'atto che si assume simulato sicché deve ritenersi che il Condominio convenuto difetti di interesse a fare dichiarare la simulazione del contratto (Cass. 13.2.2002 n. 2085).

La domanda di costituzione di servitù di aria e luce a favore del Condominio ██████ è inammissibile stante l'assenza di previsione di legge in tal senso.



La domanda di accertamento dell'esistenza di una servitù di passo a favore del fondo acquistato dall'attrice sul fondo di proprietà della terza chiamata contrasta con il contenuto dell'atto di vendita tra la società Immobiliare [REDACTED] ed [REDACTED]

La domanda di costituzione di servitù di passo a favore del fondo dell'attrice sul fondo della società terza chiamata ai sensi dell'art. 1062 c.c. è infondata alla luce del contenuto dell'atto sopra richiamato, in particolare del patto speciale inserito in detta vendita nel quale si dichiara espressamente che il fondo venduto ad [REDACTED] non è gravato di alcun tipo di servitù di passo nei confronti del subalterno 50 (ora 702) del mappale 52 acquistato dalla società attrice.

La domanda di costituzione di servitù di passo a favore del fondo acquistato dall'attrice sul fondo di proprietà del Condominio [REDACTED] [REDACTED] va rigettata in quanto non sussistono i presupposti dell'interclusione del fondo, come sopra detto.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

Le spese relative alla chiamata in giudizio di [REDACTED] vanno poste a carico delle parti istanti.

Le spese di lite sostenute per l'intervento vanno poste a carico degli intervenuti.

### PQM

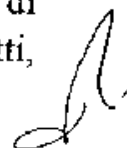
Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

rigetta

la domanda

condanna

la società attrice a rifondere al Condominio convenuto le spese di lite liquidate in 2490,88 euro per spese, 4704,00 euro per diritti,



5000,00 euro per onorari, oltre gli oneri accessori dovuti come per legge

condanna

la parte convenuta e gli intervenuti a rifondere alla terza chiamata le spese di lite liquidate nel complessivo importo di 5.500,00 euro di cui 2200,00 euro per diritti

Milano, 10.12.2007

Il Giudice

