

SENTENZA N.
N. 14325/05 R.G.

...ent. 2872/2008
Rep. 2275/2008

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

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

DA

I Sigg.ri [redacted] (C.F. [redacted]) e
[redacted] (C.F. [redacted]), con i proc. dom.
avv.ti Michele D'Amico e Lucia D'Amico, Via Zanella n. 41,
Milano, per procura come in atti,

ATTORI

CONTRO

il [redacted] n. [redacted] Milano (C.F.
[redacted]), con i proc. dom. avv.ti Pericle Felisari e
Mauro Felisari e dott.sse Laura Mognaschi Felisari e Debora
Ruggiero, Corso Ventidue Marzo n. 5, Milano, per procura
come in atti,

CONVENUTO

OGGETTO: servitù di passaggio pedonale e carraio.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati.

Cal

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, i Sigg.ri [redacted] e [redacted] proprietari di un appartamento sito nello stabile di Milano, Viale Corsica n. 59, convenivano in giudizio l'attiguo [redacted] [redacted] al fine di ottenere una pronuncia di accertamento del proprio diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio sull'area cortilizia di proprietà del Condominio convenuto (diritto di cui gli attori sarebbero contitolari insieme agli altri condomini del Condominio [redacted] [redacted] n. [redacted] e di conseguente condanna di quest'ultimo i) a rimuovere, a proprie spese, la sbarra installata per impedire l'accesso al predetto cortile, ovvero ii) a consegnare agli attori i mezzi necessari all'apertura della sbarra stessa (mezzi che, se non riproducibili, venivano richiesti in un numero non inferiore a quattro esemplari) e, in ogni caso, iii) a risarcire agli attori i danni - indicati in € 500,00 annui, ma da liquidarsi equitativamente - da questi subiti per effetto del mancato esercizio della servitù dal mese di dicembre 1992 (nel corso del quale era avvenuta l'installazione della sbarra) e l'esecuzione della sentenza emananda.

A tal fine, gli attori esponevano in particolare che i) il diritto di servitù spettante ai condomini del [redacted] era stato originariamente costituito con atto notarile in data 03.07.1952 da [redacted] (proprietaria di tutta l'area su cui sarebbe sorto sia tale stabile sia quello di [redacted] [redacted] a favore di [redacted] (che aveva in seguito edificato il Condominio [redacted] [redacted] e, per effetto del successivo frazionamento dello stabile, era stato trasferito ai singoli acquirenti

Ad

delle diverse unità abitative e, così via, ai loro successivi aventi causa;

ii) nel mese di dicembre 2002, il Condominio [redacted] aveva installato una sbarra elettrificata all'ingresso del proprio cortile, che impediva ai condomini dello stabile del c.n. 59 di esercitare la servitù di passo carraio di cui erano titolari. Questi ultimi, pertanto, avevano chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Milano una sentenza con la quale veniva ordinato al Condominio di [redacted] la consegna "all'amministratore del Condominio attore dello strumento di apertura della sbarra di accesso al passo carraio controverso" (sentenza 26.11.2003, n. 16418, nel frattempo passata in giudicato);

iii) nonostante in un primo momento il Condominio [redacted] avesse ottemperato alla decisione giudiziale, consegnando una copia riproducibile della chiave di apertura della sbarra, in seguito aveva tuttavia provveduto alla sostituzione della serratura della sbarra, facendo pervenire all'amministratore del Condominio [redacted] un solo esemplare non riproducibile della nuova chiave;

iv) tale unico esemplare era del tutto insufficiente a consentire ai condomini del c.n. 59 l'esercizio della servitù secondo le modalità previste dal titolo costitutivo. A fronte del rifiuto del Condominio [redacted] di consegnare ulteriori copie (o una copia riproducibile) della chiave, si era quindi reso necessario adire nuovamente l'Autorità Giudiziaria.

Peraltro, gli attori precisavano che, anche qualora il diritto di servitù non fosse stato loro riconosciuto in forza dei titoli convenzionali e giudiziali dedotti (i.e.; atto notarile in data 03.07.1952, successivi atti di cessione dell'appartamento oggi di loro proprietà e sentenza del Trib. Milano n. 16418 del 26.11.2003), tale diritto sarebbe stato comunque da loro usucapito per

allo

effetto del suo esercizio ininterrotto e pacifico, da parte degli attori e dei loro danti causa, dal mese di luglio 1952 al mese di dicembre 1992.

Con comparsa di risposta depositata in data 13.04.2005, si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande ex adverso proposte. A tal fine, deduceva in particolare che:

- il titolo costitutivo della servitù (i.e. atto notarile in data 03.07.1952) consentiva ai condomini dello stabile di [REDACTED] di attraversare il cortile del c.n. 57 solo in casi e per finalità espressamente individuate (principalmente, per effettuare traslochi ed interventi di manutenzione dell'edificio);
- poiché la servitù di passaggio era limitata ad ipotesi eccezionali, la consegna all'amministratore del Condominio [REDACTED] di una sola chiave, anche se non riproducibile, era idonea e sufficiente a consentirne ai condomini l'esercizio in conformità al titolo costitutivo.

Da ultimo, il convenuto negava che gli attori avessero usucapito una servitù diversa e dal contenuto più ampio rispetto a quella risultante dal titolo convenzionale, precisando che i) in presenza di un titolo che disciplina le modalità di esercizio della servitù, eventuali abusi non potrebbero determinare l'acquisto per usucapione di una servitù diversa e ii) nel caso di specie, difetterebbe comunque il requisito dell'apparenza.

In occasione della prima udienza di trattazione, fallito il tentativo di conciliazione e concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 184 c.p.c., la causa veniva rinviata per la discussione sulla ammissibilità e rilevanza delle prove dedotte.

Con ordinanza resa fuori udienza in data 23.05.2006, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione sulla

base dei documenti prodotti e della sentenza n. 16418/03 già resa da questo Tribunale, non ammetteva i mezzi di prova richiesti dalle parti e fissava quindi l'udienza del 14.06.2007 per la precisazione delle conclusioni.

Nel frattempo, in data 13.07.2006 gli attori depositavano istanza di revoca della predetta ordinanza ex art. 177 c.p.c., istanza sulla quale il Giudice - all'esito dell'udienza all'uopo fissata - si riservava di provvedere.

Precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, con riserva del Giudice di decidere sull'istanza di revoca unitamente al merito della controversia e con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dagli odierni attori, volta ad ottenere l'accertamento del diritto di servitù di passaggio sull'area cortilizia di proprietà del Condominio [REDACTED] e la conseguente condanna di quest'ultimo alla rimozione della sbarra installata per impedire l'accesso a tale area (ovvero alla consegna di chiavi riproducibili per l'apertura della medesima), appare infondata e deve, pertanto, essere rigettata.

1. In primo luogo, è necessario esaminare e risolvere la controversia in merito al contenuto ed ai limiti della servitù previsti nel titolo costitutivo (i.e. l'atto notarile del 03.07.1952), controversia insorta tra le parti nel corso del giudizio a seguito delle difese svolte dal convenuto, secondo cui - proprio in considerazione delle ipotesi assolutamente eccezionali in cui tale diritto sarebbe esercitabile - la consegna di un solo esemplare non duplicabile della chiave di apertura della sbarra sarebbe sufficiente ad ottemperare a quanto disposto da questo Tribunale con la sentenza n. 16418 del 26.11.2003.



A tale proposito, gli attori hanno infatti sostenuto che, contrariamente a quanto asserito dal Condominio convenuto, il diritto di servitù per cui è causa consentirebbe ai condomini del c.n. 59 il passaggio nel cortile del Condominio [REDACTED] non solo per effettuare attività di natura eccezionale (quali traslochi e manutenzioni dello stabile), ma anche "per svolgere qualsiasi quotidiana operazione di carico e scarico merci". Ciò, principalmente, in considerazione del significato estremamente ampio della locuzione "utensili in genere destinati per un uso domestico" contenuta nella clausola dell'atto notarile con cui fu istituita la servitù, espressione che comprenderebbe pertanto qualunque oggetto e merce (ivi comprese le borse della spesa) necessario alla vita quotidiana.

Orbene, tale interpretazione eccessivamente estensiva del titolo costitutivo della servitù per cui è causa non appare corretta.

La locuzione utilizzata nell'atto notarile su cui gli attori fondano le proprie pretese non può, infatti, essere considerata come avulsa dalla più ampia proposizione nella quale la stessa è inserita, dovendo al contrario il suo significato essere verificato e precisato alla luce dell'intero contesto negoziale.

In tal senso, la giurisprudenza della Suprema Corte formatasi in materia di interpretazione del contratto ha chiarito che "ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto; il rilievo da assegnare alla formulazione letterale dev'essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c., e dovendosi

intendere per «senso letterale delle parole» tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato” (Cass., 22 febbraio 2007, n. 4176; cfr., inoltre, Cass., sez. lav., 29 marzo 2004, n. 6233, secondo cui “... non è possibile isolare frammenti letterali della clausola da interpretare, ma è necessario considerare il testo nella sua complessità, raffrontare e coordinare tra loro frasi e parole, onde ricondurle ad armonica unità e concordanza”).

Nel caso di specie, dalla lettura integrale della suddetta clausola emerge che il passaggio nel fondo servente avrebbe potuto essere effettuato solo “per lo scarico del combustibile, del mobilio ed utensili in genere destinati per uso domestico, per la manutenzione dell'erigendo stabile, nonché per il servizio igienico dello stesso”: per quanto esteso possa essere il significato della parola “utensili” (termine che, in ogni caso, non sarebbe comunque idoneo a ricomprendere anche le “buste della spesa”), il tenore complessivo della disposizione negoziale rivela chiaramente che l'intenzione dei contraenti era quella di costituire una servitù per soddisfare solamente particolari, determinate e - soprattutto - eccezionali esigenze dei condomini del c.n. 59 e per consentire loro il passaggio in ipotesi di non frequente verificaione.

Ad abundantiam, si osserva che questo Tribunale aveva già precisato che l'utilizzo della chiave di cui era stata ordinata la consegna avrebbe dovuto “essere limitato ai ristretti casi elencati nel titolo convenzionale” (doc. 9 fascicolo attori), con ciò evidentemente mostrando di

ritenere che la servitù di passaggio fosse esercitabile non già per esigenze quotidiane, ma solo per scopi assolutamente singolari e straordinari.

2. Neppure può essere accolta la tesi proposta dagli attori in via subordinata, tesi secondo la quale i Sigg.ri [redacted] e [redacted] avrebbero acquisito per usucapione un diritto di servitù dal contenuto più ampio rispetto a quello previsto dal titolo, che comprenderebbe anche la facoltà di accesso quotidiano al cortile di proprietà del c.n. 57.

A tale proposito, è opportuno ricordare che l'intera disciplina che regola l'acquisto del diritto di servitù per usucapione è fondata sul principio dell'apparenza, in forza del quale detto acquisto è possibile solamente se il comportamento del soggetto che pretende di usucapire la servitù sia tale da rivelare in maniera non equivoca l'esistenza del peso gravante sul fondo servente per l'utilità del fondo dominante.

Nel caso di servitù di passaggio, è quindi indispensabile che il proprietario del fondo servente sia messo in condizione di percepire e riconoscere - senza possibilità di equivoci o fraintendimenti - che il proprietario del futuro fondo dominante, mediante l'attraversamento del fondo ripetuto nel tempo, sta costituendo un onere preciso, a carattere stabile, corrispondente in via di fatto al contenuto di tale servitù; per converso, nessun diritto può essere usucapito nel caso in cui il passaggio non abbia i predetti requisiti di apparenza e conoscibilità, ovvero sia frutto della mera tolleranza del proprietario del fondo servente.

Ebbene, ritiene questo Giudice che, qualora in presenza di una servitù istituita e disciplinata da titolo convenzionale, si pretenda di dimostrare l'intervenuto acquisto per usucapione di un diritto analogo, ma dal

contenuto e dai limiti più ampi, le sopra esposte condizioni debbano essere applicate e verificate in maniera ancor più rigorosa. Questo perché per il titolare del fondo servente può essere difficile, se non addirittura impossibile, percepire il mutamento del contenuto del diritto di servitù in concreto esercitato dal proprietario del fondo dominante rispetto a quanto originariamente previsto e disciplinato dal titolo costitutivo.

Nel caso che ci occupa, appare assai arduo che i proprietari delle unità abitative facenti parte del Condominio convenuto si siano potuti avvedere del fatto che gli attori (ed i loro danti causa) stavano esercitando la servitù, di cui erano titolari in forza dell'atto notarile del 03.07.1952, in maniera difforme rispetto a quanto stabilito con tale atto.

Ed infatti, secondo quanto affermato proprio dai Sigg.ri [redacted] e [redacted] il diritto da loro in concreto esercitato era il medesimo diritto convenzionalmente previsto (i.e. passaggio pedonale e carraio), dal quale differiva solo per l'intensità e per gli scopi perseguiti (i.e. per trasportare oggetti, merci anche di piccola taglia, pacchi, valigie e borse della spesa).

Tali differenze non presentano, tuttavia, quei caratteri di univocità ed apparenza necessari a poter determinare l'acquisto per usucapione di una servitù diversa rispetto a quella prevista dal titolo, costituendo semmai una abusiva imposizione sul fondo servente di un peso diverso da quello originariamente costituito.

In considerazione di quanto esposto, i capitoli di prova dedotti dagli attori, volti a dimostrare che sia i Sigg.ri [redacted] e [redacted] sia i loro danti causa avrebbero "esercitato con cadenza quotidiana (o almeno settimanale) il passaggio attraverso il passo carraio ed il cortile di proprietà dell'immobiliare [redacted] sia a piedi che con

del

automezzi ... per accedere all'ingresso di servizio dello stabile, per trasportare merci, oggetti e suppellettili anche di piccola taglia e per caricare e scaricare pacchi, valigie, borse della spesa", appaiono del tutto inconferenti ed irrilevanti, in quanto aventi ad oggetto circostanze che - anche se provate - non sarebbero comunque idonee a determinare l'acquisto per usucapione, in capo agli attori stessi, di una servitù dal contenuto più ampio rispetto a quella prevista dal titolo convenzionale.

3. Alla luce delle osservazioni sopra esposte in ordine al contenuto ed ai limiti del diritto di servitù di cui sono titolari i condomini del Condominio [REDACTED], non può trovare accoglimento la domanda attorea volta ad ottenere la rimozione della sbarra di accesso al cortile [REDACTED] ovvero la consegna di mezzi di apertura riproducibili (o in numero di almeno quattro esemplari, se non riproducibili).

E' infatti noto che "in tema di servitù di passaggio, rientra nel diritto del proprietario del fondo servente l'esercizio della facoltà di apportare modifiche allo stesso ed apporvi un cancello per impedire l'accesso ai non aventi diritto, pur se dall'esercizio di tale diritto possono derivare disagi minimi e trascurabili al proprietario del fondo dominante in relazione alle pregresse modalità di transito" (Cass., 24 aprile 2003, n. 6513); peraltro, in tali ipotesi, "spetta al giudice di merito stabilire quali misure, in concreto, risultino più idonee a contemperare l'esercizio dei due diritti (quello di chiusura del fondo servente e quello di libero e comodo esercizio della servitù da parte del proprietario del fondo dominante) avuto riguardo al contenuto specifico della servitù, alle precedenti modalità del suo esercizio, allo stato e configurazione dei luoghi" (Cass., 18 dicembre 2001, n. 15977; Cass., 5 novembre 1990, n. 10609).



Nel caso che ci occupa, se si considera che il titolo costitutivo della servitù consente il passaggio attraverso il fondo servente solo in ipotesi tassative e di non frequente verificaione, appare evidente che la disponibilità, presso l'amministratore del Condominio [redacted] di un esemplare della chiave di apertura della sbarra (anche se non riproducibile) è comunque sufficiente a consentire agli attori di esercitare il loro diritto nel rispetto dei limiti previsti.

Ed infatti, proprio poiché la possibilità di attraversare il cortile del Condominio [redacted] è limitata ai casi di svolgimento di attività non aventi cadenza quotidiana, l'onere degli attori di richiedere la chiave all'amministratore del proprio Condominio (e di restituirla dopo l'uso) costituisce un disagio tollerabile e di minima importanza in relazione al legittimo esercizio, da parte dei proprietari del fondo servente, della facoltà riconosciuta dall'art. 841 c.c. di chiudere il proprio fondo per proteggerlo dall'ingerenza di terzi.

4. Da ultimo, per quanto attiene alla richiesta attorea di risarcimento dei danni asseritamente subiti per effetto del mancato esercizio della servitù a seguito della installazione della sbarra all'ingresso del cortile del c.n. 57, si deve osservare che nessun pregiudizio può essere ravvisato in capo ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] per il periodo successivo al 18.02.2004.

A decorrere da tale data, infatti, secondo quanto dichiarato dagli stessi attori, venne fornita dapprima una copia riproducibile della chiave di apertura della sbarra e, in seguito alla sostituzione della serratura, un esemplare non duplicabile. Anche alla luce delle considerazioni svolte in precedenza in merito alla idoneità, al fine di consentire l'esercizio della servitù, della consegna di una sola copia non riproducibile della

chiave, nessun danno può pertanto configurarsi successivamente alla predetta data.

Con riferimento al periodo antecedente (i.e. quello compreso tra il mese di dicembre 1992, in cui avvenne l'installazione della sbarra, ed il 18.02.2004), gli attori non hanno quantificato il danno subito, chiedendone la liquidazione in via equitativa ex art. 1226 c.c. (l'indicazione di € 500,00 è stata infatti effettuata "a puro titolo esemplificativo").

A tale proposito, deve tuttavia essere rilevato che, secondo costante e consolidata giurisprudenza, "il potere discrezionale che l'art. 1226 c.c. conferisce al giudice del merito è rigorosamente subordinato al duplice presupposto che sia provata l'esistenza di danni risarcibili e che sia impossibile, o molto difficile, la dimostrazione del loro preciso ammontare, non già per surrogare il mancato accertamento della prova della responsabilità del debitore o la mancata individuazione della prova del danno nella sua esistenza" (Cass., 12 aprile 2006, n. 8615; cfr. inoltre Trib. Milano, 13 aprile 2005, n. 4073, che ha precisato che "in tema di risarcimento danni, l'art. 1226 c.c., che attribuisce al giudicante il potere di effettuare una valutazione equitativa del danno, qualora risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile per la parte interessata provarne il preciso ammontare, presuppone già assolto da parte della medesima l'onere di dimostrare sia la sussistenza sia l'entità materiale del danno, né la esonera dal fornire gli elementi probatori ed i dati di fatto dei quali possa agevolmente disporre, affinché l'apprezzamento equitativo sia, per quanto possibile, ricondotto alla sua funzione di colmare solo le lacune insuperabili nell'iter della determinazione dell'equivalente pecuniario del danno stesso. La necessità

della prova di un concreto pregiudizio economico sussiste anche nelle ipotesi di danno in re ipsa, in cui la presunzione si riferisce solo all'an debeat, e non anche alla entità del danno ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione dello stesso per equivalente pecuniario").

Orbene, nel caso di specie i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] non hanno fornito alcuna prova di aver concretamente subito un effettivo pregiudizio in conseguenza della apposizione della sbarra - essendosi limitati ad affermare apoditticamente che il danno sarebbe "di per se stesso certo nell'an ma impossibile da provare con precisione nel quantum" -, né hanno, tanto meno, indicato alcun elemento utile per la sua determinazione.

In particolare, gli attori i) non hanno dedotto nessun episodio o circostanza specifica in cui sarebbe stato loro impedito di esercitare la servitù per le precise e ben determinate finalità previste dal titolo (i.e. "per lo scarico del combustibile, del mobilio ed utensili in genere destinati per uso domestico, per la manutenzione dell'erigendo stabile, nonché per il servizio igienico dello stesso"; doc. 1 fascicolo attori) e ii) non hanno neppure dimostrato di aver dovuto svolgere le attività sopra elencate con maggior sforzo e/o con maggior dispendio di energie o risorse a seguito della installazione della sbarra.

E' pertanto evidente che non sussistono i presupposti di legge per la liquidazione del danno in via equitativa ex art. 1226 c.c. e che, conseguentemente, la richiesta attorea di risarcimento deve essere rigettata.

5. Le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano come in dispositivo.

PQM



Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni diversa domanda, eccezione o istanza, così decide:

- 1) dato atto dell'esistenza della servitù di cui in motivazione, come accertata dalla sentenza n.16418/2003 di questo Tribunale, e dato atto del contenuto della servitù stessa, del pari come in motivazione, rigetta le ulteriori domande proposte dagli attori;
- 2) condanna gli attori in solido alla rifusione in favore del Condominio convenuto delle spese di giudizio, liquidate in € 144,00 per esborsi, € 1.257,00 per diritti ed € 3.000,00 per onorari, oltre rimborso forfettario del 12,5% ex art. 14 T.F..

Milano, 18.02.2008

Il Giudice

