



Sent. 6822 / 2008
Rep. 545 / 2008

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

Il Giudice, dott.ssa Lucia Formica;
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con ricorso ex art. 703 c.p.c , da:

[redacted] cf
[redacted] in persona dell'amministratore pro tempore, geom. [redacted]

[redacted] cf [redacted] in persona del legale rappresentante sig.
[redacted]

tutti elettivamente domiciliati in Milano, via Larga n. 7, presso lo studio
dell'avv. Francesco Paganuzzi, che li rappresenta e difende per procura a
margine del ricorso;

RICORRENTI

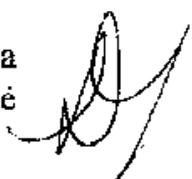
contro

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

tutti elettivamente domiciliati in Milano, via Rugabella n. 17, presso lo studio
dell'avv. Alessandro Ciccioni, che li rappresenta e difende per procura a
margine della memoria difensiva depositata il 22.10.2005;

RESISTENTI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 2 febbraio 2008,
quanto ai ricorrenti come da foglio allegato alla presente sentenza;
quanto ha i resistenti come da comparsa di costituzione e risposta: "in via
cautelare e nel merito: rigettare tutte le domande degli ricorrenti, poiché



infondate in fatto e in diritto. Con riserva di articolare i mezzi istruttori che si rendessero necessari. Con vittorie di spese, competenze ed onorari".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente depositato il 2 settembre 2005, regolarmente notificato unitamente al decreto di fissazione della prima udienza, il Condominio sito in Milano, [REDACTED] la [REDACTED] e il sig. [REDACTED] esponevano di avere il possesso della porzione di vicolo raffigurato nella mappa da essi prodotta confinante con gli immobili di rispettiva proprietà; in particolare sostenevano che era di loro proprietà, e quindi nel loro possesso, la porzione di vicolo che sul lato ovest risultava nella mappa prodotta cedigliata con il mappale 238, di proprietà del condominio (in cui è ubicata l'unità di [REDACTED] nonché la porzione cedigliata al mappale 22 di proprietà del sig. [REDACTED]. Precisavano che trattandosi di bene comune fino al 2004 il vicolo era stato liberamente utilizzato da tutti proprietari delle unità immobiliari nei mappali con esso confinanti.

Precisavano inoltre che altra porzione del vicolo, raffigurata nella citata mappa come cedigliata al mappale 36, era di proprietà dei resistenti. Questi ultimi, proseguivano il ricorrenti a metà del mese di novembre 2004 avevano installato un cancello ad apertura automatica in corrispondenza del gomito esistente nel vicolo, senza fornire le chiavi ai ricorrenti, e così accorpando alla loro proprietà la porzione terminale del vicolo. Inoltre, i ricorrenti lamentavano che il cancello, da ritenersi giuridicamente nuova costruzione, era stato installato parzialmente all'interno della proprietà del mappale 22 (in particolare con la piletta della cellula fotoelettrica che comanda l'apertura delle manufatto), violava le norme sulle distanze di cui all'articolo 907 c.c. ed inoltre era stato fissato nel muro perimetrale dell'edificio condominiale.

Il ricorrenti chiedevano pertanto in via cautelare la reintegrazione e manutenzione del possesso sul vicolo e sulle altre parti degli immobili di rispettiva proprietà, mediante la rimozione del cancello.

I resistenti, regolarmente costituiti, contestavano il possesso della porzione di vicolo da loro occupata in capo ai ricorrenti e respingevano la qualificazione di illiceità della posizione del cancello, chiedendo il rigetto delle domande.

La fase cautelare comportava l'assunzione di testimonianze oltre alla produzione di documenti.

Quindi, con ordinanza del 27 - 28 marzo 2006, questo Giudice rigettava il ricorso cautelare e dava disposizioni per la prosecuzione del giudizio nella c.d. fase di merito possessorio.

La successiva fase di merito possessorio non comportava ulteriore istruttoria.

All'udienza del 8 febbraio 2008 le parti precisavano le conclusioni.

Quindi, dopo il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

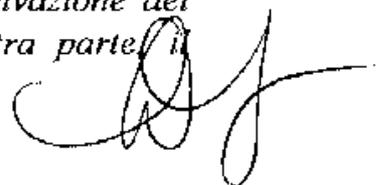
MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito della fase cautelare, questo Giudice ha provveduto con ordinanza del 27 - 28 marzo 2006, così motivata:

" i ricorrenti, Condominio di [redacted] e proprietari di unità immobiliari site nel medesimo [redacted] premettono di essere proprietari del vicolo privato esistente tra i due edifici, ciascuno per la porzione compresa tra la linea di mezzeria ed il confine con i rispettivi fondi, e che i resistenti sono proprietari del fabbricato che si erge nella parte terminale del vicolo; quindi espongono che questi ultimi, nel novembre 2004, hanno installato un cancello ad apertura automatica in corrispondenza del gomito di detto vicolo e, in tale modo, sostengono, hanno commesso una serie illeciti: hanno accorpato alla loro proprietà la porzione finale del vicolo, privando il Condominio del relativo possesso; hanno posizionato alcune parti del cancello sconfinando nel fondo di proprietà dei sig. [redacted] senza rispettare la distanza prescritta dall'art. 907 tra il cancello stesso ed una porta che costituisce veduta e uscita di sicurezza; hanno infisso il cancello nel muro perimetrale del Condominio; sul presupposto che tutti gli illeciti indicati costituiscano spoglio o molestia del possesso, i ricorrenti chiedono la rimozione del cancello in questione; i resistenti contestano il fondamento di ogni pretesa avversaria ed hanno eccepito la decadenza dall'azione di reintegra ex art. 1168 c.c.;

cominciando dalla domanda di reintegrazione, si osserva che:

- rispetto ad essa è legittimato il solo Condominio perché, secondo la prospettazione, la porzione di vincolo occupata dai resistenti apparterebbe a quest'ultimo soltanto;*
- l'azione è tempestiva perché, sempre sulla base della prospettazione, l'asserito spoglio deve farsi coincidere con l'installazione del cancello che ha precluso a chiunque il libero accesso alla parte di vicolo retrostante; è vero che negli atti di acquisto sottoscritti dai resistenti l'area in questione è indicata come di proprietà esclusiva dei loro danti causa, tuttavia, per un verso, ciò non integra materiale privazione del possesso eventualmente esistente in capo a terzi e, d'altra parte, il*



termine di decadenza decorre dal giorno in cui il possessore abbia conoscenza del fatto integrante spoglio, che non può farsi coincidere con la mera conoscibilità mediante trascrizione nei

- il Condominio, però, non ha dimostrato di avere mai esercitato il possesso sul vicolo in questione; non solo l'estratto della mappa catastale del Comune di Milano (doc. n. 1 ric.), sebbene indichi il vicolo cedigliato fino alla mezzeria con gli edifici che vi si affacciano, in quanto strumento con finalità fiscali ed amministrative, non è prova di per sé sufficiente della proprietà, ma ciò che in questa sede possessoria va provato è l'esercizio della signoria di fatto corrispondente a tale diritto reale e, al riguardo, i testi escussi non hanno fornito elementi decisivi, anche a tralasciare le deposizioni di quelli indicati dai resistenti;

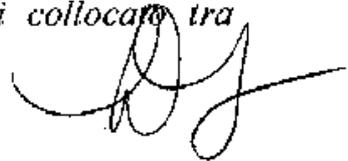
tutti i testi hanno affermato che la parte terminale del vicolo, compresa tra lo spigolo dell'edificio che insisteva sul mappale n. 36 raffigurato nella planimetria doc. n. 1 di parte ricorrente ed il fondo, fin dagli anni '80 era chiusa da una porta di legno perché i precedenti proprietari di tale edificio, sig.ri vi tenevano i cani;

con riferimento alla porzione di vicolo effettivamente in contestazione, compresa tra il gomito e la porta suddetta (oggi ad arco), il teste ha riferito che gli è capitato di vedere condomini del Condominio di accedere per recuperare oggetti caduti dalle finestre; il teste ha raccontato che fino all'inizio degli anni '90 frequentava il vicolo per giocare con i figli della famiglia e dei condomini nella parte di vicolo tra la pubblica via ed il gomito mentre accedeva alla parte compresa tra il gomito e la porta di legno solo per recarsi presso i il teste ha precisato di non aver mai visto condomini nella parte di vicolo in contestazione, neppure per recuperare cose cadute, né di aver mai visto veicoli o cose dei condomini parcheggiati;

inoltre, non è stata provata (ma neppure prospettata) alcuna attività del condominio per la pulizia e la manutenzione del vicolo;

insomma, l'attività svolta dai condomini sul vicolo in questione risultata circoscritta a qualche sporadico accesso per recuperare oggetti caduti dalle finestre, non significativa di una relazione di fatto con la cosa corrispondente al diritto di proprietà;

neppure costituisce conferma del possesso da parte del Condominio la lettera del 17.11.1994 (doc. n. 5 ric.) inviata dal sig. all'amministratore per preannunciare l'intenzione di collocare un cancelletto in prossimità della sua proprietà, per tenere a distanza i clienti della sala giochi esistente nell'edifici dei sig.ri con la precisazione che: "non intendiamo acquisire diritti di qualsiasi tipo, ci teniamo a precisare che siamo disposti a rimuovere il cancelletto in qualsiasi momento il condominio lo desideri"; i testi hanno confermato che, un cancelletto privo di serratura, venne in effetti collocato tra



l'ingresso del vicolo ed il gomito, prima dell'ultima porta della sala giochi, ossia in un punto esterno alla porzione oggi in contestazione, su cui, come è pacifico, i sig.ri [redacted] avevano solo diritto di passaggio mentre la proprietà era dei sig.ri [redacted] e del Condominio; proprio per questo e considerato che, come si è detto, il Condominio non ha addotto prove di una signoria di fatto sulla porzione di vicolo per cui è causa, non è possibile attribuire alla lettera in questione univoco valore di prova del possesso;

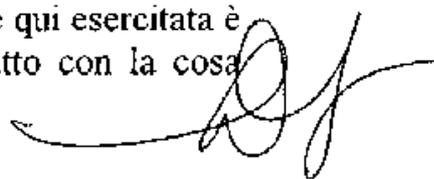
i principi citati da parte ricorrente per sostenere di essere sollevata dall'onere di provare positivamente il possesso sul vicolo (in particolare la sent. Cass. 5.8.2005 n. 16496) sono ben noti e condivisi, ma, ad avviso di questo Giudice, sono applicabili nelle controversie in cui si discute del possesso di parti comuni funzionalmente destinate all'esistenza ed al godimento dell'edificio condominiale e delle unità di proprietà esclusiva, mentre nel caso in esame il vicolo non costituisce elemento indispensabile all'esistenza del condominio e/o dei singoli appartamenti;

la domanda di reintegrazione, pertanto, va respinta;

quanto alle dedotte turbative, si osserva: - alla fattispecie non è applicabile l'art. 907 c.c.; la norma, infatti, si riferisce ai fabbricati di nuova costruzione, e tale non è il cancello; inoltre, la porta a cui parte ricorrente si riferisce per contestare la violazione della distanza legale, non costituisce veduta, in quanto è formata da battenti in legno pieno e, oltre tutto (cosa pacifica) è murata dall'interno, mentre a norma dell'art. 900 c.c. per veduta/prospetto deve intendersi l'apertura destinata per sua normale e prevalente funzione a guardare e ad affacciarsi verso il fondo del vicino, cioè le finestre, i balconi, le terrazze e simili, mentre tale qualifica non spetta, di regola, ad altri manufatti, p.e. alle porte, destinati principalmente all'ingresso e al passaggio delle persone e non a consentire la sosta e l'affaccio verso il fondo altrui; circa gli ulteriori profili (posizionamento del cancello in aderenza al pluviale del fabbricato dei sig.ri [redacted] ed installazione della piletta con la cellula fotoelettrica all'interno della proprietà dei medesimi) i ricorrenti non hanno fornito materiale probatorio e gli illeciti lamentati non trovano riscontro nelle fotografie prodotte dai resistenti;"

Ciò premesso si osserva che sussiste (contrariamente a quanto indicato nelle premesse dell'ordinanza cautelare) la legittimazione attiva della società [redacted] in quanto condomina nonché quella del signor [redacted] in relazione alla prospettata violazione della sua proprietà mediante la costruzione del cancello con l'infisso in aderenza al suo pluviale.

Nel merito, con riferimento al vicolo, si osserva che l'azione qui esercitata è a tutela del possesso (che consiste in una relazione di fatto con la cosa



corrispondente al diritto di proprietà o altro diritto reale), sicchè ciò che i ricorrenti erano tenuti a provare era appunto il possesso del vicolo, ossia di avere effettivamente esercitato sul bene, con carattere di attualità, l'effettiva signoria di fatto, che assumevano sovrvertita dall'altrui comportamento violento o occulto.

La prova del diritto reale, in forza del quale essi prospettavano di possedere, nella specie la proprietà del vicolo, poteva semmai servire a meglio determinare e chiarire i connotati del possesso, altrimenti provato.

Tuttavia, come già evidenziato con il provvedimento cautelare, non è emersa la prova di un possesso in capo ai ricorrenti sussistente all'epoca dell'assunto spoglio, mentre dagli elementi documentali prodotti dai medesimi si sarebbe potuto desumere, non il possesso, bensì solo l'eventuale diritto a possedere il bene.

Si aggiunga che, nella specie, i ricorrenti non hanno, comunque, prodotto alcun titolo da cui risulti l'esistenza del diritto di proprietà a loro favore sul vicolo in questione, tale certamente non essendo l'estratto della mappa catastale che, come noto, ha funzione solo amministrativa e fiscale e mero valore indiziario in ordine alla proprietà che, invece, deve necessariamente risultare da idoneo atto pubblico o scrittura privata (v. art. 1350 c.c.).

Va poi ribadito che i ricorrenti non hanno dimostrato l'esercizio di fatto di una signoria corrispondente al diritto di proprietà sul vicolo in questione, come già evidenziato con l'ordinanza del 27 - 28 marzo 2006 da cui non si vede ragione per discostarsi.

Quanto alle lamentate turbative del possesso sugli immobili di rispettiva proprietà, non essendo emersa alcuna novità nella fase del merito possessorio, non resta che confermare l'ordinanza cautelare anche sul punto.

Le spese seguono la soccombenza.

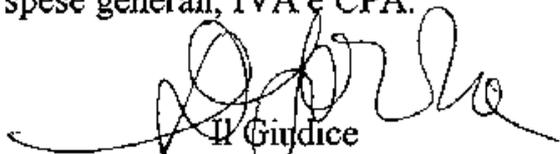
PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

respinge il ricorso;

condanna parte ricorrente alla rifusione a favore dei resistenti delle spese di lite, che liquida in € 250,70 per spese vive, € 2.229,50 per diritti, € 4.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Milano 6 maggio 2008


Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica

