

Sent. 768/2008
Rep. 568/2008

Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
QUARTA SEZIONE

nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha
pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 52054 /2003 promossa da:

[REDACTED], c.f. [REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo
studio in Via Manzoni n.12 MILANO dell'avv. ROMOLI EMANUELA
(C.F. RMLMNL62M51L833R), che la rappresenta e difende;

Attrice

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso
lo studio in VIA DE TOGNI n.10 MILANO dell'avv. ANTONINI EZIO
(C.F. NTNZEI35H20F205A), che lo rappresenta e difende;

Convenuto

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

Convenuto-contumace

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] elettivamente
domiciliati presso lo studio in VIA MELCHIORRE GIOIA, 63 MILANO
dell'avv. GHIRARDI DARIO (C.F. GHRDPR60S07F205Q), che li
rappresenta e difende;

Convenuti

Avente ad oggetto: Servitù.

Conclusioni

Come da fogli allegati, siglati dal G.I.



Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato la Trianto srl conveniva in giudizio i soggetti indicati in epigrafe esponendo che:

- era proprietaria di un'area posta nelle adiacenze di via Trivulzio e catastalmente identificata con la particella n.680a;
- aveva ottenuto l'approvazione di un piano integrato di recupero per l'edificazione di immobili, sottoscrivendo una convenzione con il Comune di Milano;
- il progetto prevedeva l'edificazione di uno stabile e la realizzazione di un parcheggio interrato, la cui area sovrastante era destinata a verde pubblico;
- detto parcheggio avrebbe dovuto e dovrebbe avere, come unico collegamento alla via pubblica, il passaggio dalla via privata Fontanesi;
- nel corso delle opere la [REDACTED] aveva subito intralci alla propria attività e all'esercizio della servitù di passaggio sulla via privata Fontanesi;
- il Condominio e i [REDACTED] avevano diffidato l'attrice stessa dell'esercitare la servitù di passaggio suddetta, tanto che l'odierna attrice aveva dovuto promuovere procedura d'urgenza (il ricorso era stato rigettato per motivi processuali).

Sulla base di tali premesse l'attrice chiedeva che, accertata l'illegittimità del comportamento dei convenuti, fosse ordinato al Condominio e ai condomini sopra indicati di porre fine agli impedimenti e alle turbative all'esercizio della servitù, con condanna dei convenuti stessi al risarcimento dei danni, quantificati in misura non inferiore ad € 5.000.000,00, e alla rifusione delle spese di giudizio.

[REDACTED] rimaneva contumace, mentre le altre parti si costituivano contestando le avverse pretese ed eccependo l'intervenuta estinzione della servitù per non uso; in subordine, deducevano l'aggravamento della servitù per il fondo servente e chiedevano che fosse inibito l'uso più intenso con cui la [REDACTED] avrebbe esercitato o fatto esercitare la servitù. I convenuti concludevano per il rigetto delle domande, con il favore delle spese.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c. e dopo il deposito di memorie istruttorie nei termini concessi ai sensi dell'art.184 c.p.c., il G.I. non ammetteva i mezzi di prova dedotti dalle parti e disponeva c.t.u..



Depositata la relazione da parte del consulente, con ordinanza del 19.1.06 il G.I. rigettava i mezzi di prova riproposti dall'attrice e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

Motivi della decisione

In via preliminare deve riconoscersi la legittimazione passiva sia del Condominio, sia dei singoli condomini o proprietari degli immobili [redacted] [redacted] l'uno e gli altri convenuti nel presente procedimento.

Infatti, dalla chiara e completa ricostruzione storica compiuta dal c.t.u., relativamente alle vicende dei diritti sugli immobili oggetto di giudizio, emerge inequivocabilmente che il Condominio [redacted] e i proprietari individuali dei nn.4 e 4a hanno acquistato a titolo derivativo i diritti reali costituiti a favore del terreno (oggi identificato dal mappale n.243). Pertanto, sia il Condominio, sia i singoli proprietari di cui sopra sono titolari dei diritti suddetti e legittimati a farli valere in giudizio. *"Nell'ipotesi di servitù costituita a vantaggio di un edificio condominiale non si hanno tante autonome servitù a favore delle unità immobiliari in cui è diviso l'immobile, ma va ravvisata una sola servitù, comune a tutti i partecipanti il condominio, in quanto tale servitù, oltre ad accedere all'intero stabile nel suo complesso, comprensivo cioè delle parti comuni e dei singoli appartamenti, viene, altresì, esercitata indistintamente da tutti i condomini nel loro interesse collettivo, del quale è espressione il condominio come organizzazione di gruppo"* (Cass. sentenza n. 6603 del 4/12/1982).

Nel merito, la servitù, posta dall'attrice a fondamento della domanda, deve ritenersi estinta per non uso ultraventennale.

I capitoli di prova dedotti dalla [redacted] e riproposti in sede di precisazione delle conclusioni, come già rilevato nell'ordinanza istruttoria in data 11.3.05, sono inconferenti ai fini della dimostrazione dell'avvenuto utilizzo del passaggio, ovvero sono assolutamente generici, in particolare in ordine alle circostanze di tempo, e vanno, quindi, dichiarati inammissibili.

Per contro, dell'eccepito non uso della servitù esistono indizi gravi, precisi e concordanti, consistenti nei seguenti elementi:

1. l'evidenza obiettiva, rilevata dal c.t.u., della mancata utilizzazione del cancello che, attraverso la [redacted], consentiva l'accesso al fondo, oggi di proprietà dell'attrice (relazione del c.t.u., pag.2);
2. la mancata partecipazione dell'odierna attrice e/o dei danti causa della stessa alla conservazione e manutenzione del fondo servente ai fini dell'esercizio della servitù (come è del tutto pacifico, il solo Condominio [redacted] e/o i proprietari del mappale su cui insiste

la via privata in questione, sin dagli anni '60 si sono fatti interamente carico delle opere e dei costi); sul punto, contrariamente a quanto affermato dall'attrice, va evidenziato che la servitù in oggetto, in quanto apparente, necessitava sicuramente di manutenzione delle opere destinate a consentire il transito (se non altro, la conservazione e/o l'ammodernamento della strada privata in oggetto);

3. il fondo dominante è pervenuto in proprietà della [redacted] nel 1988 (relazione del c.t.u., pag.4) unitamente ad altro fondo dotato di accesso diretto alla via pubblica (attuali mappali 370 e 371); onde è da presumere (anche in considerazione di quanto ricordato al punto 1) che il passaggio dalla [redacted] non sia stato, o non sia stato più utilizzato, già dalla dante causa della [redacted]
4. all'epoca della costituzione volontaria della servitù in oggetto il fondo dominante era di natura agricola e, comunque, non edificato e risulta non utilizzato, né a fini agricoli, né ad altri fini economici; conseguentemente, deve ritenersi non utilizzata neppure la servitù di passo in contestazione;
5. con delibera del 1962 il Comune di Milano aveva precluso la [redacted] [redacted] al traffico veicolare (relazione del c.t.u., pag.4) e tale preclusione non risulta essere mai stata revocata; segno evidente che sulla via stessa non si esercitava, né poteva essere esercitato il diritto di passo veicolare.

Inoltre e in generale, va osservato che *“anche le servitù apparenti e permanenti possono prescrivarsi per non uso, atteso che il mancato esercizio della servitù protratto per venti anni, dipendente dall'inerzia del titolare attivo, comporta, al pari dell'impossibilità di fatto di usare la servitù o del venire meno della sua utilità, l'estinzione della medesima alla scadenza del termine suddetto”* (Cass. sentenza n. 7887 del 22/07/1999).

Ai fini dell'estinzione del diritto reale in esame, contrariamente a quanto sostenuto dalla Trianto, non è richiesto un atto di opposizione all'esercizio da parte del titolare del fondo servente. Va, infatti, ricordato che nella specie è sufficiente il solo requisito del “non uso” e che si deve aver riguardo esclusivamente alla cessazione, pura e semplice, dell'esercizio, in quanto si tratta di servitù esercitabile per “fatto dell'uomo” (il passaggio è indubbiamente fatto umano volontario).

Il verificarsi di un fatto impeditivo è requisito per datare l'inizio del non uso solo per le servitù negative (quali la *servitus altius non tollendi*) e per le servitù che non richiedono il fatto dell'uomo (per esempio, quelle continue di acquedotto o elettrodotto). In tal senso il disposto dell'art.1073



c.c. è estremamente chiaro ed è stato costantemente richiamato dalla giurisprudenza della S. C. in questioni analoghe: "Il secondo comma, seconda parte, dell'art 1073 cod civ non regola una particolare ipotesi di usucapio libertatis ma si limita a disciplinare il dies a quo del termine di prescrizione estintiva per le servitù negative e per quelle continue, disponendo - in considerazione della peculiarità di tali servitù, il cui esercizio non implica lo svolgimento di una specifica attività da parte del titolare - che quel termine inizia a decorrere dal giorno in cui è stato compiuto un fatto impeditivo dell'esercizio del diritto" (Cass. sentenza n. 2338 del 23/6/1976).

Nel caso di specie, come si è visto, l'utilizzazione della servitù è cessata almeno a partire dagli anni '60 e, alla data del primo atto interruttivo (posto in essere dalla [redacted] nel 2002 con il ricorso d'urgenza deciso in un precedente procedimento da questo stesso Tribunale), il termine prescrizionale era già ampiamente decorso.

Ne segue il rigetto delle domande proposte e la condanna della soccombente alla rifusione, in favore delle altre parti, delle spese di giudizio, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, in contumacia di [redacted] e in contraddittorio delle altre parti, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

1. Rigetta le domande proposte dalla [redacted] per intervenuta estinzione della servitù di passo carrabile e pedonale sull'area oggi identificata dal mappale n.243 e costituente la [redacted]
2. Condanna l'attrice [redacted] a rifondere ai convenuti le spese di c.t.u. anticipate nonché le altre spese giudizio, liquidate in € 6.142,00 per diritti ed € 16.000,00 per onorari, oltre rimborso forfettario 12,5% ex art.14 T.F., quanto al Condominio [redacted] - Milano; in € 41,50 per esborsi, € 6.630,00 per diritti ed € 16.000,00 per onorari, oltre rimborso forfettario 12,5% ex art.14 T.F., quanto ai convenuti [redacted]

Milano 21.12.07.

Il G.U. dott. MARCO MANUNTA

