

N. 74953/2003 R.G.

Sent. 11222/06
Rep. 8324/06

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

██████████ (cf ██████████
elettivamente domiciliato in Milano, via Brighenti n. 17,
presso lo studio dell'avv. Mario Cazzaniga, che lo rappresenta
e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

██████████ (cf ██████████), elettivamente
domiciliato in Milano, viale Regina Margherita n. 7, presso lo
studio degli avv.ti Alfredo Sardella e Lina Menegoni, che lo
rappresentano e difendono per procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.3.2006 come da
fogli allegati.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato 27.11.2003, il sig. [redacted] proprietario di un fondo sito nel Comune di [redacted] via [redacted] 2, conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale il sig. [redacted] proprietario del fondo confinante al suo e recante il numero civico 8/10, ed esponeva che il medesimo aveva piantato in prossimità del confine alcuni alberi ad alto fusto a distanza inferiore a quella legale e lungo il confine una siepe che non provvedeva a potare, così che foglie e rami invadevano la proprietà confinante con danno per la copertura della villetta ivi esistente e pericolo per le persone; inoltre, proseguiva l'attore, il sig. [redacted] senza autorizzazione, occupava con bidoni per i rifiuti parte della piazzola esterna esistente sul fondo di proprietà [redacted]. Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva la condanna del convenuto a eliminare gli alberi, a rimuovere i bidoni e a provvedere alla manutenzione della siepe nonché a risarcire il danno alla villetta e sue pertinenze conseguente alla illecita immissione di foglie, rami e radici.

Il convenuto, regolarmente costituitosi, chiedeva l'integrale reiezione delle domande avversarie, osservando che gli alberi posti sul suo fondo erano a ragguardevole distanza dal confine e che la siepe veniva regolarmente potata, malgrado la presenza di una catasta di legna sul fondo del sig. [redacted] che rendeva difficoltoso il passaggio per tale operazione; in ogni caso, osservava che alberi e siepe esistevano da oltre trent'anni e contestava che per la caduta di foglie e rami si fossero verificati i danni lamentati dall'attore. Con riferimento ai bidoni della spazzatura, osservava che essi venivano posizionati all'esterno della recinzione, nell'attuale posizione, da oltre trent'anni.

In via riconvenzionale, il sig. [redacted] chiedeva che si accertasse il suo diritto ad utilizzare come strada, per il transito e il parcheggio, l'intera piazzola esistente tra i rispettivi fondi (insistente sugli attuali mappali 694 e 695 foglio 23 del catasto



di Segrate), su cui si aprono i passi carrai delle proprietà
[redacted] e costituente il tratto orizzontale della
diramazione a forma di T rovesciata della via comunale
[redacted]

Sosteneva che tale diritto si fondava sulla natura pubblica
dell'area adibita a strada e piazzola; infatti, la convenzione di
lottizzazione stipulata in data 8.10.1964 tra l'originaria
proprietaria Immobiliare [redacted] ed il Comune di
[redacted] aveva previsto che le strade private realizzate nel
comprensorio oggetto di lottizzazione (tra le quali strada e
piazzola oggetto di causa) dovevano essere trasferite
gratuitamente al Comune di [redacted] a richiesta di
quest'ultimo; successivamente, pur in mancanza di atti formali
il Comune aveva per fatti concludenti avocato al demanio
comunale la piazzola di cui trattasi, tanto che l'aveva inclusa
nell'elenco delle strade comunali ed aveva provveduto alla sua
manutenzione (asfaltatura, illuminazione, pulizia ecc.).

In subordine, per l'ipotesi non fosse ritenuta la natura di strada
pubblica dell'area in questione bensì quella di strada privata, il
convenuto osservava che i frontisti erano vincolati, quanto
meno nei confronti degli altri frontisti contraenti o aventi causa
dei contraenti della convenzione, a mantenere l'area a
piazzola per il fatto che i rispettivi atti di acquisto così
definivano la destinazione di quella porzione, individuata nelle
planimetrie allegate ai rogiti.

In ulteriore subordine, il convenuto sosteneva di aver acquisito
il diritto ad utilizzare l'area in questione, in particolare la
piazzola, per il transito con veicoli nonché manovre e
parcheggio, in forza dell'uso che egli e la sua famiglia,
direttamente o tramite ospiti e fornitori, ne avevano fatto per
oltre venti anni.

In tutti i casi, concludeva, la piazzola era insuscettibile di
essere sottratta alla sua destinazione, anche solo in parte.

Malgrado ciò, proseguiva il convenuto, il sig. [redacted] aveva
predisposto un progetto di edificazione sul lotto di sua
proprietà del medesimo, presentato al Comune di [redacted]
nell'ottobre 2003, che prevedeva di avanzare la recinzione in
modo da accorpate al fondo di proprietà ed uso esclusivi una



striscia di circa 48 mq della piazzola, così sottraendola all'originaria destinazione di strada.

Tutto ciò premesso, il convenuto chiedeva che l'attore fosse condannato ad arretrare la recinzione in modo da ripristinare l'estensione della piazzola raffigurata nelle planimetrie allegate ai rispettivi atti di acquisto nonché a rimuovere tutti i manufatti installati sulla piazzola stessa, in particolare la sbarra all'ingresso e le delimitazioni dei parcheggi privati, oltre al risarcimento del danno.

In corso di causa il sig. Toigo presentava denuncia nuova opera, con ricorso depositato il 5.3.2004, chiedendo la sospensione dei lavori intrapresi dal sig. [REDACTED] per la realizzazione della recinzione in posizione tale da includere parzialmente l'area destinata a piazzola nel fondo di esclusivo godimento, nonché per l'installazione della sbarra a presidio dell'accesso alla piazzola, la creazione di un marciapiede rialzato e la delimitazione di parcheggi esterni ad esclusivo beneficio del fondo di sua proprietà.

Con la memoria di replica al ricorso 5.3.04, il sig. [REDACTED] chiedeva la reiezione della domanda cautelare e sostanzialmente prendeva posizione rispetto alla domanda riconvenzionale svolta nella causa di merito. Esponeva che la piazzola in questione non ha mai acquistato natura di strada comunale; riconosceva, invece, che in virtù degli atti di acquisto essa era soggetta a servitù a favore degli altri frontisti, ma solamente di passaggio e non anche di parcheggio, e tale servitù, osservava, non era affatto pregiudicata dalla riduzione dell'estensione della piazzola o dalla creazione di parcheggi ad esclusivo beneficio degli utenti del fondo [REDACTED]

La domanda cautelare veniva respinta con ordinanza del 23.3.2004 per decadenza dall'azione, in quanto riferita a opera iniziata oltre un anno prima del deposito del ricorso.

L'istruttoria comportava l'espletamento di CTU in ordine alla

natura e posizione degli alberi, la produzione ed acquisizione di documenti nonché l'audizione di testimoni e l'interrogatorio formale delle parti.

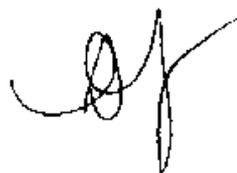
All'udienza del 9.3.200602 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va innanzitutto esaminata la domanda proposta dall'attore con l'atto introduttivo.

In proposito va premesso che l'attore in atto di citazione non ha chiesto l'estirpazione della siepe posta lungo il confine bensì solamente degli alberi ad alto fusto posti a distanza inferiore a quella legale; tanto si evince dal chiaro tenore delle conclusioni dell'atto introduttivo ("*...ordinare l'abbattimento o comunque l'espianto degli alberi attualmente piantati in modo da essere in contrasto con la normativa vigente*") e dalla narrativa, in cui il riferimento alla difformità dalla distanza legale è appunto limitato agli alberi ("*...nella proprietà [redacted] sono stati piantati alcuni alberi ad alto fusto a distanza minima dal confine con la proprietà [redacted]; della siepe (tra le proprietà, ma su terreno ancora in piena proprietà [redacted] stata piantata una siepe;*"). Quanto alle siepe, l'attore in atto di citazione ha invece dedotto la mancanza di cura ed ha chiesto l'accertamento dell'obbligo del convenuto di provvedere alla manutenzione ("*voglia altresì il tribunale obbligare il convenuto alla manutenzione a sue proprie spese e cura della esistente siepe*"), domanda questa non solo letteralmente ma anche logicamente incompatibile con l'estirpazione.

Pertanto, la domanda di eliminazione non solo degli alberi ma anche della siepe formulata con le conclusioni definitive, precisate all'udienza del 9.3.2006, non costituisce mera puntualizzazione di quella originaria bensì domanda nuova, come tale inammissibile.



Per contro, l'attore con le conclusioni definitive non ha riproposto, così implicitamente rinunciandovi, la domanda di accertamento dell'obbligo della controparte a provvedere alla manutenzione della siepe.

Del resto, le testimonianze assunte ([redacted]) hanno evidenziato che il sig. [redacted] ha sempre provveduto a potare la siepe dal versante prospiciente la sua proprietà, mentre alla manutenzione della parte verso la proprietà G. [redacted] provvedeva quest'ultimo, direttamente o a mezzo di suoi incaricati, per praticità e non per il rifiuto del sig. [redacted].

Quanto agli alberi, è emerso che si tratta di tigli, che costituiscono essenza ad alto fusto. La circostanza, assunta dal CTU, costituisce nozione di comune esperienza, agevolmente verificabile consultando pubblicazioni specialistiche di botanica, che costantemente descrivono il tiglio come albero appunto ad alto fusto, in grado di raggiungere l'altezza di 25 - 30 metri.

Simile potenzialità di sviluppo impone di ascrivere il tiglio nella categoria degli alberi ad alto fusto rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 892 c.c. secondo cui si considerano tali, oltre a quelli espressamente citati al punto 1 della norma, tutti quelli il cui fusto si diffonde in rami superata l'altezza di tre metri da terra, come si desume a contrario dalla definizione di albero non ad alto fusto, contenuta al punto 2) della norma, in base alla quale sono reputati non ad alto fusto gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad altezza non superiore a tre metri.

In proposito, la giurisprudenza (tra le tante v. Cass. 26.2.2003 n. 2865) ha sempre ribadito che per alberi ad alto fusto si intendono quelli così classificati in botanica con riguardo alla specie della pianta, indipendentemente dalla sua altezza concreta, ovvero se trattasi di pianta non classificata come "ad alto fusto", quella che abbia in concreto assunto uno sviluppo tale che il tronco si ramifichi ad altezza superiore ai tre metri. In ogni caso deve di aversi riguardo all'altezza che la pianta è destinata a raggiungere a completamento del suo sviluppo naturale.



Nella specie ricorrono tutti i presupposti voluti dall'art. 892 primo comma n. 1 c.c.: i tigli sono classificati in botanica come alberi ad alto fusto e nel caso concreto il tronco si diffonde in rami ad altezza superiore a tre metri, atteso che il CTU ha indicato in 5,50 l'altezza dei tigli, correttamente misurandola, come impone la norma citata, a partire dal terreno su cui gli alberi sorgono e fino al punto in cui il fusto si diffonde in rami ovvero le branche principali si dipartono direttamente dal tronco (v. pag. 2 rel.).

Come accertato dal CTU, gli alberi sono piantati a metri 1,70 dal confine, distanza misurata dal centro del tronco, punto all'incirca coincidente con la base esterna del tronco al momento della piantagione (art. 892 comma terzo c.c.) dovendosi presumere che il tronco abbia raggiunto l'attuale espansione successivamente.

La difesa del sig. ████████ contesta la misura della distanza tra alberi e confine, osservando che la linea di confine non è stata esattamente individuata; trattasi tuttavia di contestazione generica, perché non è indicata quale sarebbe la corretta posizione del confine e, soprattutto, in che modo la diversa collocazione della linea di confine consentirebbe di ricondurre la distanza a quella minima di legge, ossia tre metri, come prevista dall'art. 892 primo comma n. 1 c.c..

Va precisato che sul confine non esiste un muro divisorio che, ai sensi dell'art. 892 ultimo comma c.c., esoneri dal rispetto della distanza suddetta.

Si deve dunque concludere che i tigli sul fondo ████████ sono stati posti presso il confine con la proprietà ████████ senza rispettare la distanza minima di legge e, pertanto, vanno rimossi oppure spostati a distanza regolamentare.

La difesa del sig. ████████ per far valere l'usucapione del diritti a mantenerli, ha eccepito che i tigli sono stati collocati nell'attuale posizione circa trent'anni fa, tuttavia non ha dimostrato in alcun modo tale circostanza. In particolare non ha dedotto prove in ordine all'epoca della collocazione a dimora dei tigli, benché avesse a disposizione la possibilità di produrre documenti o far assumere testimonianze sul punto, ma si è limitata a chiedere (per altro tardivamente, con la nota



di osservazioni alla CTU del 15.7.2005) che fosse chiesto al CTU di procedere a carotatura del tronco per risalire all'età degli alberi.

L'attore, da parte sua, non ha dimostrato di aver risentito in concreto danni in conseguenza della presenza dei tigli presso il confine oppure per difetto di manutenzione della siepe. In particolare non è stato dimostrato che le riparazioni all'edificio (di cui alla fattura 7.1.2003, prodotta dal sig. germani) fossero necessarie per porre rimedio a danni direttamente riconducibili alla caduta di fogliame, né sono stati indicate e tanto meno quantificate spese per interventi di potatura o rimozione di foglie e rami dal suolo. La relativa domanda di risarcimento dei danni, pertanto, va respinta.

Sulla domanda relativa allo spostamento dei bidoni della spazzatura si tornerà oltre.

Passando alla domanda riconvenzionale proposta dal sig. [redacted] vista l'eccezione di parte attrice, va preliminarmente ritenuta l'ammissibilità.

Infatti, l'art. 167 II comma c.p.c. non fissa alcun limite di ammissibilità della domanda riconvenzionale e secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza (v. Cass. 19.10.1994 n. 8531, 26.2.1990 n. 1431, 30.3.1988 n. 2694) tale domanda è ammissibile anche quando dipenda da un titolo diverso rispetto a quello posto a fondamento della domanda principale, purchè tra le contrapposte domande vi sia un collegamento obiettivo che renda opportuna e consigliabile la celebrazione del *simultaneus processus*.

Nella specie, tale opportunità sussiste, malgrado le contrapposte domande dipendano da titoli diversi, in considerazione dell'identità dei soggetti e degli immobili interessati, sicchè esigenze di economia processuale giustificano la trattazione della domanda riconvenzionale simultaneamente alla causa principale.

Nel merito, vanno messi in luce gli elementi di fatto che seguono.



I sig.ri C [redacted] e [redacted] hanno acquistato ciascuno un lotto di terreno edificabile compreso in una zona lottizzata dalla società venditrice Immobiliare [redacted]

La venditrice in data 8.10.1964 (doc. n. 1 conv.) aveva stipulato con il Comune di S [redacted] una convenzione di lottizzazione che, tra l'altro, prevedeva la determinazione della rete stradale destinata al servizio di tutti i lotti.

In particolare, la convenzione individuava le porzioni di terreno del comprensorio oggetto di lottizzazione da destinare a strade e piazze comunali, tali porzioni erano identificate con la tinta verde nelle planimetrie allegate alla convenzione (piano di lottizzazione e relativo piano planivolumetrico, allegati B e F) ed era vincolate alla cessione gratuita al Comune di [redacted]. Inoltre, la convenzione prevedeva a carico della Immobiliare Borromeo l'impegno di trasferire al Comune, in caso di richiesta, le strade private pure indicate nella stesse planimetrie allegate².

L'area in contestazione, pacificamente, rientra nella seconda categoria, cioè quelle delle strade private suscettibili di essere trasferite al Comune previa richiesta dell'amministrazione.

In particolare la piazzola di cui si discute, è posta perpendicolarmente al termine di una stradina che si diparte dalla via principale denominata all'epoca della convenzione [redacted] ed ora via don [redacted] essa, che con la stradina forma una T, ha dimensioni di circa metri 24 x 12 ed insiste per due terzi sul fondo del sig. C [redacted] per un terzo (circa 12 x 6)

¹ "punto 1 pag. 4 conv: "Il Comune di [redacted] ... si assume di rendere come strade pubbliche comunali, per ogni conseguente effetto, le vie di lottizzazione indicate in tinta verde sul tipo allegato sotto B nonché pure in tinta verde sul tipo planimetrico aggiornato secondo le nuove risultanze catastali, qui allegato sotto E"

² punto 1 in fondo: "Il Comune di [redacted] potrà altresì a richiesta rendere pubbliche tutte quelle strade private che ritenesse necessarie ai fini di ottenere una migliore soluzione dei problemi viabilistici del Comune stesso."

punto 2 pag. 6: "Il sig. A [redacted] (legale rappresentante della Immobiliare [redacted] ndr) si impegna altresì a cedere in proprietà al Comune di S [redacted] anche tutte le altre aree destinate a strade private, indicate in tinta azzurra sul tipo allegato sub. B, qualora il Comune ritenga necessario renderle pubbliche."

sul fondo del sig. ██████████

Tale piazzola così come il breve tratto di strada erano previste ed individuate nei piani di lottizzazione e planivolumetrico riguardante la sistemazione dell'area (doc. n. 2 ██████████ predisposti dalla Immobiliare ██████████ entrambi richiamati nelle premesse della convenzione oltre che allegati sub B e F³, e che il Comune si impegnava ad approvare (vedi art. 8 lett. d) convenzione); va precisato che, pur in mancanza di documentazione sul punto, l'approvazione deve presumersi sia intervenuta, atteso che si trattava di atto dovuto e che la lottizzazione ha potuto avere attuazione.

La strada con piazzola a T era raffigurata ed evidenziata con il colore giallo anche nelle planimetrie allegate agli atti di acquisto di ██████████ e ██████████ rispettivamente del 23.1.1968 (doc. n. 3 conv.) e 2.10.1965 (doc. 5 conv.) e ciascuno di tali atti prevedeva appunto la destinazione a strada della porzione del terreno venduto individuata come si è detto nelle planimetrie allegate. Ciascun rogito richiamava inoltre la convenzione di lottizzazione con il Comune di ██████████

Così si legge nel rogito ██████████ pag. 2: *"nel tipo planimetrico allegato al presente atto sotto A ... è indicata con la tinta gialla la striscia di terreno che Parte Acquirente si obbliga a lasciare a sede stradale"*; al punto 3 di entrambi i rogiti: *"... si richiama la convenzione 8.10.1964, che Parte Acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare"*; ancora sia nel rogito ██████████ che ██████████ il punto 4 prevede: *"sull'area destinata a sede stradale del terreno in contratto, la parte venditrice si riserva di istituire diritti di passaggio pubblico illimitato ... a favore degli immobili di sua proprietà e di proprietà di terzi."*

Dopo queste premesse in fatto, si osserva che in atto di citazione il sig. ██████████ sosteneva che la piazzola, al pari della strada che la collega alla via ██████████ sarebbe pubblica in quanto il trasferimento previsto dalla citata convenzione di

³ Nel fascicolo del convenuto è prodotto solo un estratto del piano planivolumetrico (doc. n. 2), che peraltro costituisce una specificazione del piano di lottizzazione.



lottizzazione sarebbe avvenuto, pur in assenza di atti formali, in forza di fatti concludenti, visto che il Comune di [REDACTED] l'aveva inclusa nello stradario comunale ed aveva provveduto ad opere di manutenzione, salvo poi deliberare, solo il 12.3.2003, che la porzione stradale doveva ritenersi di natura privata.

In subordine, il convenuto sosteneva che sulle porzioni in questione sarebbe stata usucapita una servitù pubblica di passaggio pedonale e carrabile.

Su tali punti, si è pronunciato il TAR Lombardia, con la sentenza resa *inter partes* 4.11.2004 n. 5582 (prodotta dall'attore), che ha fatto proprio un costante principio di giurisprudenza (da cui questo Giudice non vede ragione per discostarsi), secondo cui la mera previsione in una convenzione di lottizzazione stipulata tra privato e autorità comunale che determinate aree a strada debbano essere cedute al Comune non importa una immediata modificazione del regime dei diritti immobiliari privati su dette aree, occorrendo a tale scopo un vero e proprio atto traslativo, che può estrinsecarsi in un contratto tra il lottizzante o successivo acquirente e l'amministrazione, avente specificamente ad oggetto il trasferimento della proprietà di dette aree, oppure in un provvedimento amministrativo ablatorio (v. Cass. 5637/95).

Nel caso in esame, come si è detto, la convenzione prevedeva il trasferimento delle aree a strada privata al Comune di Segrate previste dal piano di lottizzazione solamente a richiesta di questo ed è pacifico che non vi è mai stato un contratto traslativo della proprietà dell'area in contestazione a favore dell'ente pubblico oppure altro atto formale avente effetto traslativo della porzione di terreno al demanio stradale, certo non potendosi dedurre siffatto effetto dalla semplice inclusione dell'area nello stradario comunale, atto che ha carattere ricognitivo ma nessun valore costitutivo.

Si aggiunga, ad ulteriore conferma di ciò, che non vi è prova che il Comune di [REDACTED] abbia mai curato la manutenzione della via; al contrario, nella citata sentenza del TAR si dà atto che gli interventi posti in essere dal Comune riguardavano la



via [redacted] principale (che è pacificamente strada comunale) e non la diramazione a T di cui si discute. Inoltre, i testimoni escussi nella presente causa hanno riferito di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria erano decisi e curati direttamente dai frontisti: per esempio, è emerso che la costruzione del marciapiede, venne fatta realizzare dal sig. [redacted] con ripartizione della relativa spesa tra tutti i frontisti, come sig.ra [redacted] (in sede di interrogatorio formale reso su procura del convenuto) ha confermato; la teste [redacted] dipendente del sig. [redacted] al 1970 al 1999, ha riferito che provvedeva lei, su incarico del sig. [redacted] spazzare la piazzola, perché il servizio pubblico non provvedeva ed che altrettanto non veniva rimossa la neve dagli addetti comunali.

Sotto l'altro profilo, mancano elementi per ritenere provata l'usucapione di una servitù pubblica di passaggio pedonale e carrabile sulle porzioni in questione.

Intanto, per la sua conformazione a fondo cieco, la piazzola non appare idonea a servire al pubblico transito ma solo a dare accesso agli utenti dei fondi che vi si affacciano.

Inoltre, dalle testimonianze assunte non è emerso l'esercizio di tale passaggio da parte della generalità dei cittadini di [redacted] o, almeno, di quelli abitanti nell'area circostante, per il tempo necessario al maturarsi della prescrizione acquisitiva. Invero, i testimoni hanno tutti riferito che strada e piazzola venivano abitualmente utilizzati per il transito ed il parcheggio da parte di membri delle famiglie [redacted] e [redacted] nonché dai loro fornitori o visitatori. Qualcuno ha aggiunto di aver visto occasionalmente automobili (parcheggiate o in transito) non riconosciute come riconducibili a taluna delle due famiglie o a loro ospiti; ma tale elemento, troppo vago ed incerto oltre che sporadico, non consente di desumere che doveva trattarsi necessariamente di auto di estranei (p.e. degli utenti di strutture sportive site nei paraggi, come dedotto dal convenuto), e, dunque, è inidoneo a dimostrare l'utilizzo da parte della collettività. Va ricordato che per costante giurisprudenza (v. tra tante Cass. 4895/89) perché un'area privata possa ritenersi assoggettata per usucapione ad una



servitù pubblica di passaggio è necessario, oltre all'intrinseca idoneità del bene, che l'uso avvenga ad opera di una collettività indeterminata di persone e per soddisfare un pubblico generale interesse. Deve dunque escludersi l'uso pubblico quando, come nella specie, la strada non abbia caratteri tali da poter servire ad una indistinta moltitudine di utenti ed, per di più, il passaggio venga abitualmente esercitato soltanto dai proprietari dei fondi ubicati lungo la strada o da coloro che abbiano occasione di accedere a tali fondi per esigenze connesse alla loro privata utilizzazione.

Fondato è invece l'argomento privilegiato dalla difesa del sig. Toigo nella comparsa conclusionale, e cioè che, ferma la natura privata della piazzola, sarebbe comunque vietato alterarne la destinazione di sede stradale, a cui è vincolata in virtù delle previsioni degli atti di acquisto e della convenzione di lottizzazione da essi richiamata.

In proposito va tenuto presente che gli interventi di lottizzazione di aree fabbricabili, già previsti, all'epoca della convenzione in esame, dalla legge n. 1150/42, perseguono la funzione, nell'interesse generale, di assicurare un omogeneo e armonico sviluppo edilizio del territorio, secondo un progetto approvato dall'autorità pubblica; a tal fine, comportano la minuziosa determinazione dell'assetto della zona, con particolare riguardo alle opere e ai servizi necessari a garantire la vivibilità del quartiere e l'abitabilità dei singoli lotti, e inevitabilmente si instaurano tra i vari lotti rapporti di interdipendenza, la cui ragion d'essere sta nell'utilità che ciascun fondo ritrae dalla realizzazione, per tale via, dell'obiettivo comune dell'ordinato e godibile sviluppo del comprensorio. Tutto ciò implica la necessità che gli acquirenti dei vari fondi si impegnino a loro volta a rispettare la pianificazione iniziale, finalità di regola realizzata mediante il richiamo del piano e della convenzione di lottizzazione nei singoli atti di acquisto.

La giurisprudenza (v. Cass. 1125/94, 9997/98 e 6652/92) ha più volte ribadito che nelle vendite a lotti di aree fabbricabili, le pattuizioni contrattuali - con cui, al fine di imprimere

determinate caratteristiche alle zone in esecuzione di un piano di sviluppo, si impongono rapporti di interdipendenza tra i vari lotti – danno luogo a vere e proprie servitù prediali a carico ed a favore di ciascun lotto e che per l'efficacia di dette limitazioni è sufficiente che nei singoli atti di acquisto dei lotti venga richiamato il piano di lottizzazione o di sviluppo con i diritti e gli obblighi in esso previsti, e perché esse operino non è necessario che sui singoli lotti vengano formalmente imposte le servitù insite nel piano predetto.

Da quanto si è detto, con riferimento al caso concreto si deve concludere che sussiste l'obbligo dei proprietari dei singoli fondi che vi si affacciano di rispettare la destinazione a sede stradale della piazzola *de qua*, in quanto prevista sia nel piano di lottizzazione richiamato dalla convenzione 8.10.1964, sia nei rispettivi atti di acquisto (in particolare, nelle planimetrie allegate) appunto come sede stradale, nel senso che ciascuna porzione di proprietà esclusiva che compone la piazzola è allo stesso tempo fondo servente e fondo dominante di una servitù rispetto all'altra porzione.

Lo stesso attore riconosce che sulla piazzola per cui è causa esiste una servitù di passaggio a favore dell'altro frontista.

Sennonché, le parti divergono nell'individuare il contenuto di siffatta servitù, che secondo il sig. [redacted] comprenderebbe non solo la facoltà di transitare e compiere manovre, ma anche quella di parcheggiare liberamente in qualunque parte della piazzola.

Quest'ultima pretesa, tuttavia, non trova riscontro.

Invero, è incontestabile che, per definizione, la destinazione a sede stradale di un'area implica il libero utilizzo per il passaggio, cioè il transito, la manovra e l'accesso ai passi carrai dei fondi che su di essa si aprono, sicché è sufficiente che gli atti costitutivi (piano di lottizzazione e atto di acquisto) menzionino la destinazione a sede stradale per assoggettare i lotti interessati a servitù avente a tali modalità di esercizio.

Per contro, non si ritiene affatto connaturata a tale destinazione la funzione di spazio per il libero parcheggio a favore di tutti i frontisti, sicché tale ulteriore modalità di utilizzo avrebbe dovuto essere prevista espressamente, ma



nessuna indicazione al riguardo si rinviene negli atti di acquisto o nella convenzione che, si ripete, si limitano a menzionare solo l'uso della piazzola come sede stradale.

Altra cosa è la facoltà di ciascun frontista di parcheggiare sulla porzione di piazzola di proprietà esclusiva: l'occupazione dell'area con veicoli costituisce, invero, estrinsecazione del diritto di proprietà ed incontra il solo limite imposto dal concorrente diritto degli altri frontisti al passaggio. A tale diritto fa da specularre contrappunto quello di escludere gli altri frontisti dal parcheggio sull'area di pertinenza esclusiva, competendo ad essi solamente il diritto di passare liberamente e non anche quello di parcheggiare a piacimento.

Il sig. [redacted] infine, ha sostenuto di aver comunque acquisito il diritto di parcheggiare in ogni parte della piazzola, anche nella zona antistante la proprietà [redacted], avendo di fatto esercitato la corrispondente servitù fin dall'acquisto della sua proprietà.

Effettivamente, dalle testimonianze assunte è emerso che i membri della famiglia [redacted] oppure i loro ospiti (numerosi nei giorni festivi) o fornitori parcheggiavano talvolta nella parte di proprietà Germani, ma ciò facevano quando non trovavano spazio sufficiente in quella di proprietà T. [redacted]

In particolare, i testi [redacted] hanno riferito che i membri delle famiglie [redacted] e [redacted] (che peraltro dispongono di autorimesse all'interno dei rispettivi terreni) o i loro ospiti e fornitori, parcheggiavano lungo il lato dei rispettivi fondi (in particolare davanti a casa [redacted] parcheggio avveniva nell'angolo a destra per chi entra nella piazzola) e in altre parti solo se non trovavano posto.

La stessa sig.ra [redacted] in sede di interrogatorio formale ha confermato che di norma parcheggiava davanti a casa per comodità e quieto vivere, ed in altra parte della piazzola solo se non trovava posto accanto al suo cancello, dichiarazione significativa del fatto che il comportamento in questione da parte del convenuto e della sua famiglia era espressione della consapevolezza che il parcheggio in zona opposta alla proprietà [redacted] non era la regola, bensì l'eccezione da adottare in caso di necessità.

Il sig. [redacted] ha precisato che invitava gli estranei che parcheggiavano nella sua porzione a spostarsi, mentre si asteneva dal fare ciò nei confronti della famiglia [redacted] dei loro ospiti, per riguardo al buon rapporto di vicinato. La circostanza trova riscontro nel fatto che a detta di entrambe le parti, fino all'inizio dei lavori di edificazione intrapresi nel 2003 i rapporti tra loro erano cordiali, tanto che le famiglie si scambiavano visite, facevano spese in comune, avevano conoscenze comuni.

Tutto ciò induce a concludere, da un lato, che il parcheggio di automobili in zone della piazzola di esclusiva pertinenza del sig. [redacted] da parte della famiglia [redacted] o dei loro ospiti (così come l'inverso) non presentava il carattere di continuità voluto dall'art. 1158 c.c. quale requisito del possesso ai fini dell'usucapione. Sotto altro profilo, e soprattutto, porta ad escludere che quel comportamento, in quanto non osteggiato in virtù dei rapporti di vicinato ed amicizia, fosse inidoneo ai sensi dell'art. 1144 c.c. all'acquisto del possesso.

Significativa a quest'ultimo proposito è anche la testimonianza del sig. [redacted] il quale ha riferito che il 28.9.2004, essendo diretto all'immobile edificato dal sig. [redacted] parcheggiò la propria vettura davanti alla recinzione del convenuto ma venne rimproverato dalla sig.ra [redacted] che lo invitò a spostare l'auto dicendo che quell'area era proprietà privata. La moglie del convenuto ha confermato quanto sopra, confermando altresì di aver detto al sig. [redacted] di spostare l'auto nell'area antistante la proprietà [redacted]. L'episodio dimostra che, venuti meno i buoni rapporti e, pertanto, le ragioni di tolleranza, anche i sig.ri [redacted] hanno inteso ristabilire la regola fondata sulla proprietà.

Va precisato che il fatto che il parcheggio di auto da parte della famiglia [redacted] o loro ospiti, con le modalità di cui si è detto, si sia ripetuto negli anni non impedisce di ritenere che sia avvenuto in virtù di tolleranza, né impone che debba necessariamente considerarsi un esercizio di fatto corrispondente al contenuto della pretesa servitù. Infatti, non vi è ragione di ritenere che l'attore avesse un interesse ad



opporsi a quell'uso della piazzola e che abbia rinunciato a farlo valere, sicchè non può cogliersi alcuna contraddizione nel prolungamento nel tempo di detto atteggiamento; invero, come si è detto il sig. [REDACTED] dispone di spazio per il parcheggio anche all'interno del suo fondo ed inoltre il parcheggio da parte dei vicini avveniva soprattutto in occasione dei ricevimenti nei giorni festivi, sicchè è comprensibile che – per condiscendenza o opportunità di evitare conflitti tra vicini – egli abbia ommesso di protestare non avendo a sua volta necessità di sfruttare la piazzola, necessità emersa in occasione dei lavori di edificazione intrapresi nel 2003.

Insomma, siffatto comportamento dell'attore, deve qualificarsi atto di tolleranza ai sensi dell'art. 1144 c.c. ed impedisce di ravvisare nell'attività di godimento della piazzola da parte del convenuto, consistente nel parcheggio, una manifestazione del possesso della corrispondente servitù.

Una volta escluso che il convenuto potesse vantare il diritto di parcheggiare liberamente anche sulla parte della piazzola insistente sul fondo di proprietà del sig. [REDACTED] e stabilito che il contenuto della servitù a favore del convenuto stesso era di passaggio, si rileva che è non è mai stato dedotto un pregiudizio all'esercizio di tale servitù.

In particolare, il convenuto ha sempre lamentato che la creazione di spazi delimitati per il parcheggio ad esclusivo beneficio dei vicini nonché l'arretramento della recinzione, con conseguente restringimento della piazzola, impedissero la possibilità di parcheggiare, mentre non mai dedotto che tali interventi costituissero intralcio per le operazioni di transito e manovra con autoveicoli.

E' dunque fondata l'eccezione dell'attore, basata sul fatto che l'intervento in questione non arreca alcun pregiudizio alla servitù di passaggio che il sig. [REDACTED] può vantare, dovendosi ritenere che l'intervento in questione, funzionale al più razionale sfruttamento del fondo a fini edificatori, integri modifica della servitù consentita ai sensi dell'art. 1068 II comma c.c., trattandosi di cambiamento vantaggioso per il



fondo servente e tale da non recare alcun pregiudizio all'esercizio della servitù di passaggio a favore del fondo dominante [redacted]

Pertanto, la domanda riconvenzionale va integralmente respinta.

La controversia in ordine alla facoltà di apporre uno sbarramento che limiti l'accesso alla piazzola, peraltro solo a soggetti diversi dal sig. [redacted] e persone dal medesimo autorizzate, è superata, perché il sig. [redacted] dichiarato in udienza che, benché originariamente prevista, non intende realizzarla, né il contrario è stato dimostrato.

Infine, quanto alla domanda dell'attore tesa a far rimuovere i bidoni che della famiglia [redacted] antiene in una parte della piazzola compresa nella proprietà dell'attore, precisamente sul marciapiede posto all'angolo tra i rispettivi passi carrai, si osserva che le testimonianze ([redacted]) hanno dimostrato che tali oggetti sono collocati in quella posizione da tempo superiore ai venti anni. La domanda, pertanto, va respinta.

Le spese, comprese quelle di CTU, seguono la soccombenza e, in mancanza di nota spese dell'attore, si liquidano come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, così decide:

condanna il sig. [redacted] a estirpare i 2 tigli posti sul suo fondo, di S. [redacted] via D. [redacted] prossimità del confine con il fondo di proprietà del sig. [redacted]

respinge le domande proposte dal sig. [redacted]

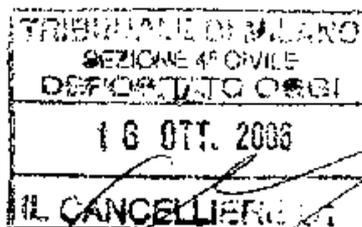


condanna il convenuto alla rifusione delle spese a favore dell'attore, nella misura che si liquida in complessivi € 7.750,00 (di cui € 250,00 per spese, € 3.000 per diritti e € 4.500 per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

Pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta.

Così deciso in Milano il 27.09.2006

Il Giudice
dott. Lucia Formica



Francesco [Signature]