

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato agli eredi di [redacted] ed a tutti gli altri condomini dello stabile di via [redacted] esponeva che:

- con scrittura privata del 18 ottobre 1971, successivamente "ratificata" con atto notarile (v. atto nr. 61632 di rep. del notaio [redacted] di [redacted] del 10 dicembre 1974 (doc. 2 prod. attrice), aveva acquistato da [redacted] una "casetta al rustico" realizzata in un'area confinante con le vie [redacted] [redacted]
- nell'atto notarile su nominato si rinveniva la previsione che "accesso e scarico" all'immobile compravenduto sarebbero dovuti avvenire per servitù attiva attraverso la confinante proprietà di lato est, da via [redacted] e la venditrice sig.ra [redacted] aveva escluso "categoricamente porte e passaggi dalla sua proprietà" confinante,
- di fatto, fin dal 1971, stante la completa interclusione del fondo dell'attrice, l'accesso era avvenuto esclusivamente attraverso il cortile e l'atrio del confinante condominio [redacted] di via [redacted], utilizzando allo scopo una scala in cemento appoggiata sull'area cortilizia;
- il passaggio era avvenuto per tale via per circa trent'anni in maniera pacifica e non occulta ed anche gli attuali detentori dell'immobile dell'attrice continuavano ad usufruire dello stesso passaggio utilizzato per tanto tempo dalla proprietaria;
- tale passaggio era avvenuto nella consapevolezza di esercitare un diritto reale e la trattativa instaurata con finalità transattive con il condominio, per formalizzare l'acquisto della servitù di passo dietro corresponsione di un indennizzo, non aveva avuto esito positivo per l'esosità delle richieste della controparte.

Su queste premesse l'attrice chiedeva, in primo luogo, una sentenza di accertamento dell'acquisto per usucapione della servitù di passaggio in atti precisamente identificata e, in subordine, per l'eventualità di rigetto della domanda di accertamento dell'usucapione, una sentenza costitutiva della servitù di passo, essendo il fondo della sig.ra [redacted] completamente intercluso e non essendovi altra conveniente possibilità di accedere alla via pubblica se non attraverso il cortile e l'androne dello stabile condominiale di via [redacted].

Con comparsa depositata all'udienza di prima comparizione, celebrata il 9 aprile 2003, si costituivano, con l'assistenza di un unico difensore, tutti i condomini convenuti, all'infuori di

██████████ e ██████████, rispettivamente marito e figlia dell'attrice c, a loro volta, condomini dell'edificio di via ██████████

Chiarivano i convenuti che l'immobile di proprietà dell'attrice era limitrofo ad altra porzione immobiliare, di proprietà del marito e facente parte del condominio e che a suo tempo le unità immobiliari erano state accorpate.

Nell'atto perfezionato nel 1974 fra l'attrice e la sua dante causa sig.ra ██████████ si era previsto che l'accesso dovesse avvenire attraverso il condominio "██████████" ma evidentemente tale dichiarazione non era in alcun modo vincolante per i condomini di questo edificio, terzi rispetto al contratto intercorso fra ██████████ e ██████████

Si escludeva che nel caso di specie ricorressero i presupposti per l'usucapione della servitù di passaggio attraverso porzioni condominiali perché la scala in cemento (v. fotografie prodotte come doc. 5 di parti convenute) utilizzata per l'accesso all'unità immobiliare della sig.ra ██████████ appoggiava su una parte dell'area cortilizia comune concessa in comodato a titolo precario al condomino ██████████ dietro corresponsione di un'indennità commisurata al disagio arrecato agli altri condomini. Tale concessione era stata in seguito periodicamente rinnovata, con delibere dell'assemblea condominiale succedutesi fino a poco prima dell'instaurazione di questo giudizio (v. le delibere dell'assemblea del condominio di via ██████████ 46 dal 29 ottobre 1972 al 28 maggio 1998, prodotte da parti convenute come docc. 6-13) e la sig.ra ██████████, avendo usufruito, quale coniuge convivente del condomino ██████████ di una concessione a titolo precario degli altri condomini a favore di quest'ultimo, non poteva far valere l'esercizio del passaggio a tale titolo come possesso di una servitù di passo, utile per l'acquisto per usucapione del corrispondente diritto reale.

Quanto alla domanda subordinata di costituzione di una servitù coattiva, i convenuti chiarivano che il fondo dell'attrice non era intercluso prima del 1971 e che la sig.ra ██████████ aveva rinunciato volontariamente ad un accesso alla pubblica via al momento dell'acquisto dalla sig.ra ██████████

I convenuti censuravano anche la scorrettezza del comportamento dei coniugi ██████████ ██████████ per avere costoro mantenuto in essere l'apertura nel muro condominiale praticata per rendere comunicanti l'unità immobiliare dell'attrice con la porzione immobiliare del marito facente parte del condominio, pur dopo la locazione a terzi dell'alloggio così ottenuto, sebbene l'autorizzazione condominiale, accordata nel 1972 al sig. ██████████ ed in seguito sempre rinnovata, fosse stata concessa a titolo personale, con l'espressa previsione dell'obbligo di ██████████ di ripristinare il muro perimetrale preesistente nel caso di vendita o locazione a terzi dell'appartamento ottenuto mettendo in comunicazione le due unità immobiliari in origine separate.

Si chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande dell'attrice e, in subordine, per il caso in cui si fossero ritenuti sussistenti i presupposti per la costituzione coattiva di una servitù, l'effettuazione di una CTU per determinarne le modalità di costituzione e per stabilire la misura dell'indennità spettante ai condomini, da fissare tenendo conto anche del comportamento dell'attrice in ordine all'interclusione.

All'udienza del 23 ottobre 2003 non era esperito il tentativo di conciliazione per l'assenza delle parti ed erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali

All'udienza del 4 marzo 2004, riservata la decisione in ordine alle richieste di prove costituende, era disposta l'effettuazione di una CTU sul quesito assegnato nell'udienza del 17 marzo 2004.

Depositata la relazione di CTU il 7 ottobre 2004, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 27 ottobre 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 5 gennaio 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a vertical line that tapers to a point.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente osservare che l'attrice non ha riproposto nelle conclusioni precisate al termine della causa la propria domanda principale di accertamento dell'acquisto per usucapione della servitù di passaggio sulle porzioni condominiali. Tale domanda deve, pertanto, considerarsi abbandonata.

Non rimane, quindi, che verificare se sussistano nel caso di specie i presupposti per la costituzione coattiva di una servitù a favore del fondo di proprietà dell'attrice, come identificato nell'atto di "ratifica di compravendita" stipulato nel 1974 con [redacted] ed a carico delle parti comuni condominiali, in particolare l'androne ed il cortile, dello stabile di via [redacted]

Pare fin troppo ovvio sottolineare l'inopponibilità a qualsiasi terzo della clausola contenuta in quell'atto, secondo cui: "accesso e scarico a quanto qui compravenduto si avranno per servitù attiva attraverso la confinante proprietà in lato di est, da via [redacted]"

Tale clausola, tuttavia, non appare irrilevante in questa sede perché, come ha puntualmente osservato il CTU (a pag. 4 della relazione) i beni di proprietà esclusiva dell'attrice (vale a dire i piani fuori terra del fabbricato realizzato sul terreno di cui al mappale 147 del foglio 5, rimasto di proprietà comune con la sig.ra [redacted] proprietaria esclusiva del piano seminterrato) avevano accesso alla pubblica via, per quanto dalla stessa [redacted] dichiarato nell'atto del 1974, dalla proprietà confinante sul lato est, da via [redacted]. Trattasi di accesso diverso da quello esercitato, di fatto, a titolo di concessione precaria, attraverso l'androne ed il cortile condominiale dello stabile di via [redacted] [redacted] che si trova sul lato nord.

Si ricava, quindi, dall'atto del 1974 - che ha valore solo tra le parti, ma che in questa sede rileva come attendibile (perché proveniente dalla stessa attrice di questa causa) ricognizione dello stato dei luoghi in relazione alla pretesa di costituzione coattiva di una servitù di passaggio a carico dei condomini di via [redacted] - che il fondo della sig.ra [redacted] lungi dal potersi definire intercluso, era munito di ben due accessi alla pubblica via: uno a sud, attraverso la stradina asfaltata di penetrazione dalla via [redacted] ed uno ad est, da via [redacted] attraverso la proprietà confinante della sig.ra [redacted]

E' ormai noto che con l'atto notarile del 1974 (e prima ancora, con la scrittura privata del 1971) la sig.ra [redacted] rinunciò all'accesso sul lato sud, (v. la chiarissima rappresentazione grafica all. sub 1 della relazione di CTU), potendo disporre, come dichiarato nell'atto, di altro accesso sul lato est, da via [redacted] ad un titolo dichiarato di "servitù attiva" che per i fini di questa causa non è rilevante (né sarebbe consentito) accertare. Si tratta, nell'attualità, dell'accesso dal civico nr. 1 della via [redacted] al cortile del condominio ' [redacted]' (avente accessi dal nr. 1 di via [redacted], a est e dal nr. 44 di

via [redacted] nord, v. ancora la planimetria all. sub 1 rel. di CTU) ed attraverso questo al cortile del condominio "[redacted]" su cui insiste la scala in cemento che conduce all'unità immobiliare dell'attrice.

Si deve, pertanto, concludere che non sussistono in alcun modo i presupposti per la costituzione della servitù coattiva di passaggio nei termini richiesti da parte attrice, a carico "dell'area cortilizia e dell'androne condominiale", e, quindi, dal lato nord rispetto alla proprietà di parte attrice, sia perché il fondo non può essere considerato intercluso, per la presenza di altro accesso (che la stessa parte qualifica a titolo di servitù attiva) dal lato est, sia perché, ove si versasse nell'ipotesi, regolata dall'art. 1054 cc, di interclusione del fondo per effetto di alienazione a titolo oneroso (ed in realtà, come si è visto, di fondo intercluso non può neppure parlarsi), non si potrebbe da un lato, ricorrere alla previsione generale dell'art. 1051 cc, come pretende di fare parte attrice, perché, in tal caso, la rinuncia contenuta nell'atto del 1974 danneggerebbe i terzi (nel nostro caso i condomini di via [redacted]) estranei allo stesso (cfr. Cass. civ. sent. nr. 396/1974) né, d'altro lato, sarebbe configurabile, perché contraria al principio generale d'irrinunciabilità del diritto alle servitù coattive, una rinuncia al diritto di costituire una servitù di passaggio a carico dei fondi a sud della proprietà attrice, ove ne ricorressero i presupposti. Ne consegue che la previsione contenuta nella scrittura privata del 1971 e nell'atto del 1974 potrebbe valere soltanto come rinuncia al diritto di ottenere il passaggio senza il pagamento di indennità a favore dell'altro contraente (la sig.ra [redacted] ed i suoi aventi causa), nell'ipotesi, che, tuttavia, non ricorre nel caso di specie, di applicazione dell'art. 1054 cc.

La residua domanda coltivata dall'attrice è, pertanto, infondata e deve essere rigettata, con la conseguente condanna a rimborsare alle controparti le spese di lite liquidate come da dispositivo e la quota eventualmente sostenuta delle spese di CTU, come suo tempo liquidate.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia dei convenuti [redacted] [redacted] e nel contraddittorio delle altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

tutte le domande dell'attrice [redacted] la

### CONDANNA

a rimborsare ai convenuti costituiti le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro 409,38 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta dai convenuti delle spese per CTU.

Così deciso in Milano, il 23 gennaio 2006

il Giudice  
Giovanni Rollero

