

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] invocava la proprietà per acquisto effettuato con atto di compravendita in data 12.10.1998 in [redacted], via [redacted] n. [redacted] di box-autorimessa privata al piano terreno con annessa area esclusiva, lastrico solare di copertura dei box e vano scala d'accesso al lastrico solare e lamentava la chiusura da parte dei convenuti dell'accesso al terrazzo in questione.

Ciò premesso l'attrice conveniva in giudizio [redacted] e [redacted] davanti il Tribunale di Milano per sentire accertare e dichiarare la proprietà esclusiva del lastrico solare posto a copertura dei box nonché del vano scala d'accesso, ivi catastalmente indicati con riferimento ai subalterni 701 e 702 di via [redacted] e conseguentemente ordinare ai convenuti il rilascio immediato di dette porzioni immobiliari, ossia l'intero lastrico solare nonché il vano scala di accesso;

in subordine per sentire accertare e dichiarare la proprietà esclusiva del lastrico solare posto a copertura del box ivi catastalmente indicato con riferimento al subalterno 701 di via [redacted] e conseguentemente ordinare ai convenuti il rilascio immediato di detta porzione immobiliare nonché del vano scala di accesso.

In ogni caso l'attrice chiedeva la condanna dei convenuti al pagamento di una somma equitativamente determinata per l'illegittima occupazione dall'ottobre 1998 ad oggi o dalla data di formale richiesta di sgombero.

In via principale alternativa l'attrice per il caso di non contestazione da parte dei convenuti della proprietà in

ordine al vano scala di accesso al lastrico solare chiedeva l'accertamento e la declaratoria dell'inesistenza di qualsivoglia servitù di passaggio sul medesimo.

Si costituivano in giudizio [redacted] e [redacted] [redacted] per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### **Motivi della decisione**

L'azione intentata da [redacted] è stata espressamente qualificata dalla stessa azione ai sensi dell'art. 948 c.c..

In ogni caso nessun dubbio sussiste sulla natura dell'azione svolta, rivendicazione di proprietà, stante la causa petendi della stessa, identificata con il diritto di proprietà (Cass. n. 15248 del 20.7.2005) e la finalità recuperatoria evidenziata dal petitum, dalla richiesta di rilascio dei beni da parte degli attuali detentori (Cass. n. 7777 del 14.4.2005).

I convenuti, proprietari di box ed appartamento ubicato al piano terreno del condominio di [redacted] hanno dedotto l'uso esclusivo del lastrico solare posto sopra i box fin dalla fine del 1997, l'effettuazione della trascrizione dell'atto di acquisto dell'attrice successivamente a quella dell'acquisto dei convenuti, la convinzione, derivante dalla promessa di proprietà e dall'uso concesso, di avere acquistato tale porzione di immobile nonchè l'inequivoca volontà delle parti stipulanti l'atto di compravendita, costituente il titolo di proprietà dell'attrice, desumibile da alcune circostanze precedenti e contestuali al rogito.

I convenuti hanno inoltre invocato l'operatività della disciplina posta dagli artt. 840 e 934 c.c..

L'onere della prova del vantato diritto di proprietà grava sull'attrice in rivendica, potendo i convenuti riguardo alla prova avvantaggiarsi del commodum possessionis (Cass. n. 22418 del 29.11.2004).

Va peraltro rilevato che i principi in tema di prova nel giudizio di rivendica non hanno carattere assoluto, ma vanno adeguati alle particolarità del caso concreto.

Ne consegue che il rigore della prova si attenua allorquando il convenuto non contesti l'originaria appartenenza del bene conteso ad un comune dante causa o ad uno dei danti causa dell'attore, e contrapponga l'esistenza di un suo titolo derivativo di proprietà che abbia per presupposto l'originaria appartenenza del cespite al dante causa indicato dal rivendicante, bastando, in tal caso, che questi si limiti a dimostrare che il bene medesimo ha formato oggetto del proprio titolo d'acquisto, perché la proprietà sia attribuita alla parte che ha addotto un titolo prevalente rispetto a quello dell'altra (Cass. n. 15388 del 22.7.2005).

Nel caso di specie i convenuti non hanno contestato l'originaria appartenenza del lastrico solare posto sopra box ai signori [redacted] danti causa comuni delle parti, ma hanno eccepito l'esistenza di un titolo d'acquisto di proprietà in loro favore avente per presupposto l'originaria appartenenza di detto lastrico agli stessi danti causa.

Il tenore delle pattuizioni contenute nei rispettivi atti di vendita non consente margini di dubbio.

Si legge nell'atto di vendita [redacted] del 12.10.1998 al punto c) l'accordo di vendita della piena proprietà di "box ad uso autorimessa privata al piano terreno, con annessa area esclusiva, vano scala per

accedere al relativo lastrico solare anch'esso annesso al box in contratto, il tutto posto ad ovest del giardino comune" N.C.E.U. di [redacted] partita [redacted], foglio 198, mappale 220, subalterno 701

Si legge nell'atto di vendita 26.6.1998 [redacted] [redacted] al punto b) l'accordo di vendita di box autorimessa al piano terreno, N.C.E.U. di [redacted] partita 1677187, foglio 198, mappale 333, subalterno 702.

Il riferimento contenuto nell'atto di vendita 12.10.1998 al "vano scala per accedere al relativo lastrico solare anch'esso annesso al box in contratto ed al box" e l'individuazione catastale "subalterno 701" consente inequivocabilmente di ritenere che sia stata trasferita all'attrice la proprietà del lastrico solare posto a copertura del box oggetto di vendita e contraddistinto con il mappale 701 e del vano scala d'accesso al lastrico solare annesso al box in contratto.

In tal modo l'attrice ha inequivocabilmente dimostrato che i due beni sopra indicati hanno formato oggetto del suo titolo d'acquisto.

Le eccezioni addotte dai convenuti non sono in alcun modo idonee a contrastare il necessario riconoscimento del diritto dominicale in capo all'attrice.

Conseguentemente le parti convenute devono essere condannate alla restituzione di detti beni.

Va rigettata la domanda formulata dagli attori "in via principale alternativa" con la quale è stata richiesta l'accertamento e la declaratoria dell'inesistenza di una servitù di passaggio dei convenuti sul vano scala.

L'actio negatoria servitutis tende all'accertamento dell'inesistenza di una pretesa servitù e soccorre il proprietario del bene nell'ipotesi in cui sussista una turbativa che si sostanzia in una pretesa di diritto di servitù

sulla cosa oggetto del diritto di proprietà (Cass. n. 7277 del 22.5.2001).

Non risulta al Tribunale che i convenuti abbiano dedotto in giudizio l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio attraverso il vano scala di proprietà dell'attrice.

Va altresì rigettata la domanda risarcitoria connessa all'obbligazione di rilascio ~~ip~~ quanto formulata in modo del tutto generico e comunque per difetto di prova.

Invero il danno da occupazione illegittima di immobile non può ritenersi sussistente "in re ipsa" e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 cod. civ., trattasi pur sempre di un danno-conseguenza, sicchè il danneggiato che ne chieda in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un' effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto ad esempio locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo peraltro pur sempre avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti (Cass. n. 378 dell'11.1.2005).

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza, eccezione e domanda, così decide in parziale accoglimento della domanda:

accerta e dichiara

la proprietà in capo all'attrice del lastrico solare posto a copertura del box contraddistinto N.C.E.U. di [redacted] partita [redacted], foglio 198, mappale 220, subalterno 701 e del vano scala d'accesso al lastrico solare annesso a detto box oggetto del contratto di vendita 12.10.1998

condanna

i convenuti alla restituzione di detti beni in favore dell'attrice ed alla rifusione delle spese di lite liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari.

ordina

al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità.

Così deciso in Milano il 23.11.2005

Il Giudice

