

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il Condominio di via dei [REDACTED], conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

- in data 3.6.97, previa autorizzazione della [REDACTED] proprietaria e concedente in locazione finanziaria dell'immobile utilizzato dalla [REDACTED] stessa, quest'ultima aveva iniziato la costruzione di una cabina elettrica;
- la costruzione era stata realizzata in corrispondenza del confine con la proprietà del Condominio, previo abbattimento di una parte del muretto divisorio;
- l'opera, inoltre, era stata eretta in violazione delle distanze previste dall'art.25 delle NTA vigenti nel territorio comunale.

Poste tali premesse, ritenendo che la [REDACTED] avesse usurpato parte del terreno di proprietà del Condominio, l'attore chiedeva la condanna della convenuta alla demolizione immediata della costruzione e al risarcimento dei danni, da liquidarsi anche in via equitativa.

La [REDACTED] si costituiva contestando il fondamento dell'avversa domanda e chiedendone il rigetto, con il favore delle spese.

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c., su istanza dell'attore, il G.I. ordinava l'integrazione del contraddittorio nei confronti della [REDACTED] proprietaria dell'immobile su cui insisteva la costruzione contestata. L'attore provvedeva a detta integrazione.

Si costituiva la [REDACTED] (già [REDACTED]) che, su autorizzazione del G.I., chiamava in giudizio la [REDACTED] quale utilizzatrice del bene immobile in contestazione, chiedendo di essere garantita e tenuta indenne rispetto alle domande proposte da parte attrice.

La [REDACTED] si costituiva eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto semplice utilizzatrice del bene, mentre, a fronte della natura reale delle azioni esperite dal Condominio, doveva ritenersi legittimata la [REDACTED] quale proprietaria del bene immobile e della cabina elettrica in questione; negava, comunque, ogni sua responsabilità, in quanto affermava che la cabina era stata realizzata senza alcuna violazione in danno del Condominio; contestava, inoltre, le doglianze relative alla costituzione della servitù di passaggio per accedere alla ripetuta cabina, considerato che l'accesso era riservato ai soli addetti Enel, i quali già fruivano di servitù in relazione ad altra cabina elettrica preesistente; negava, infine, di essere in ogni caso tenuta a "manlevare" [REDACTED] dalle pretese attoree



e, in ulteriore subordine, contestava l'entità delle richieste risarcitorie dell'attore; concludeva per la propria assoluzione da qualsiasi domanda, con il favore delle spese.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c., in data 29.1.03 il G.I. concedeva i termini istruttori di cui all'art.184 c.p.c.. Le parti depositavano memorie.

Con ordinanza riservata del 14.7.03 il G.I. disponeva c.t.u.. All'esito delle operazioni peritali veniva disposta la convocazione del c.t.u. a chiarimenti e, espletato tale incombenza, la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni e, quindi, trattenuta in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio ha proposto azioni petitorie e obbligatorie: la rivendica di una porzione di terreno a confine, su cui sarebbe stata costruita indebitamente la cabina, la *negatoria servitutis* e la domanda di risarcimento del danno. Sulla base di tale premessa va, innanzitutto, riconosciuta la legittimazione passiva della [REDACTED] E', infatti, innegabile che, quale soggetto che ha provveduto a realizzare materialmente la cabina, la convenuta in questione sia passivamente legittimata rispetto a tutte le domande conseguenti all'esecuzione dell'opera.

Del pari innegabile è la legittimazione passiva della [REDACTED] che, quale formale proprietaria del bene immobile interessato, è contraddittore necessario rispetto alle domande di natura reale proposte dal Condominio.

Infine, va affermata anche la legittimazione passiva della [REDACTED] rispetto alla domanda di garanzia impropria proposta dalla [REDACTED] in quanto utilizzatrice del bene locatole, la [REDACTED] stessa è contrattualmente tenuta a rispondere verso la concedente (art.9 del contratto fra le parti), essendo espressamente obbligata ad "assumere a suo carico, con i relativi oneri e conseguenze, ogni responsabilità derivante dall'uso dell'immobile qui ottenuto in locazione finanziaria ed ogni obbligo di risarcire danni conseguenti a tale uso, anche se per legge o consuetudine a carico della proprietà".

Nel merito, la c.t.u. ha escluso che la contestata cabina sia stata costruita, anche solo in parte, su terreno di proprietà dell'attore. La conclusione del consulente sul punto è stata motivatamente ribadita in sede di chiarimenti forniti in udienza e, comunque, pur non potendo risultare con certezza l'esatto confine tra le due proprietà (come concordemente ritenuto dal c.t.u. e dai c.t.p.), non esiste alcun

elemento di prova dell'usurpazione di terreno da parte della ██████ in danno del Condominio.

Pertanto, contrariamente a quanto affermato dall'attore, l'opera deve ritenersi insistente su terreno di proprietà della ██████ concesso in locazione finanziaria alla ██████

Quanto alla dedotta violazione delle distanze nelle costruzioni, va osservato che l'art.25 delle N.T.A del Comune di ██████ non è nella specie applicabile nei rapporti fra privati. Infatti, l'art.873 c.c. prevede che le norme locali possano derogare in senso più restrittivo ai limiti posti dal codice civile solo ove siano contenute nei regolamenti locali. Peraltro, nella specie, il regolamento edilizio del Comune di ██████ non contiene alcuna disciplina, divergente dal codice civile, in tema di distanze, né a tal fine richiama le Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto, la normativa applicabile al caso è contenuta negli artt.873 e seguenti del codice civile. In particolare, nella specie, risulta applicabile l'art.878 c.c., che consente la costruzione in appoggio al muro di cinta di altezza inferiore a tre metri (quale quello in questione).

La cabina in contestazione si prospetta, dunque, legittimamente edificata anche sotto tale profilo e le domande in proposito proposte dall'attore devono essere rigettate.

Rimane da esaminare la questione relativa alla servitù.

E' pacifico che l'accesso alla struttura è possibile dall'area utilizzata dalla ██████ e, dall'esterno, dalla via privata di proprietà del Condominio. E', del pari, pacifico che l'accesso alla cabina debba essere libero per il personale Enel senza passare attraverso l'area utilizzata dalla ██████. Ne consegue che, di fatto, la cabina con l'accesso dalla strada privata del Condominio postula una servitù di passaggio a favore dell'Enel e a carico dell'odierno attore, quale proprietario della strada stessa. Detta servitù, peraltro, non risulta costituita in base ad alcun titolo, né ovviamente può ritenersi costituita in via meramente di fatto, in conseguenza della realizzazione della cabina con gli accessi sopra descritti.

Va, in proposito, aggiunto che la situazione appena descritta presenta in astratto le caratteristiche essenziali della servitù: l'utilità di un fondo (cioè, dell'immobile della ██████ e, in particolare, della cabina elettrica di proprietà e utilizzata dalla ██████ stesse) e il peso a carico di un altro fondo (la strada privata del Condominio); con la precisazione che, nel caso in esame, la servitù di



passaggio verrebbe esercitata, non direttamente dalla [redacted] ma dal personale dell'azienda elettrica, sia pure nell'interesse esclusivo dell'utilizzatrice della cabina elettrica.

Nessun rilievo assume la circostanza che, dall'altra parte della strada privata, esista una analoga cabina elettrica di terzi, cui il personale Enel accederebbe attraverso la stessa strada privata condominiale. Come si è detto, l'utilità in cui si concretizza la servitù è relativa al preteso fondo dominante (area e cabina [redacted], non all'impresa elettrica, rispetto alla quale, tra l'altro, non è neppure ipotizzabile la costituzione di una servitù, non essendo la stessa titolare del diritto di proprietà sulla cabina.

La domanda di accertamento negativo proposta deve, quindi, essere accolta.

Nessuna prova degli asseriti danni è stata fornita dal Condominio; tra l'altro, l'unica domanda dell'attore accolta è la *negatoria servitutis* e non è stato neppure dedotto che, per effetto del passaggio aperto agli addetti Enel, il Condominio abbia, sino ad oggi, subito qualche pregiudizio di natura patrimoniale. La domanda va, quindi, rigettata.

Rimangono assorbite le domande di garanzia impropria proposte dalla [redacted]

Le spese di giudizio, considerato l'esito della lite e la parziale soccombenza dell'attore, vanno rifuse a quest'ultimo dalle altre parti (cui il Condominio ha esteso le domande) per il 50%, dichiarandosi la compensazione per il restante 50%.

In presenza della clausola del contratto di leasing ricordata in motivazione, la [redacted] e la [redacted] vanno condannate a rifondere le spese alla [redacted]

Le liquidazioni relative seguono come in dispositivo.

#### PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione e istanza rigettate, così decide:

- 1) Accerta l'inesistenza, in favore del fondo di proprietà della [redacted] concesso in locazione finanziaria alla [redacted] alla [redacted] di servitù di passaggio attraverso la via privata, di proprietà del Condominio attore, sita in Comune di [redacted] e accedente alla [redacted]; passaggio finalizzato all'accesso alla cabina elettrica insistente sull'area, utilizzata dalla [redacted] dalla [redacted] e posta a confine con la suddetta strada privata.
- 2) Condanna la convenuta e le terze chiamate a rifondere all'attore il 50% degli importi appresso liquidati a titolo di spese di giudizio: € [redacted] per

esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F.; dichiara compensate le spese tra le parti suddette per il restante 50%.

- 3) Condanna la [redacted] e la [redacted] a rifondere alla [redacted] le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 30.11.05

Il Giudice  
  
  
