

3363/07  
2868/07

Sentenza n.  
N. 51287/04 R.G.  
N. Reg. Dep.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico  
ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione notificato il 14/7/2004

da

[REDACTED] o (C.F. [REDACTED] N), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] d), [REDACTED] a (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] i (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] A), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] o (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] ), [REDACTED] (C.F. [REDACTED] T),  
[REDACTED] a (C.F. [REDACTED] D), T [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
T [REDACTED] R), F [REDACTED] (C.F. [REDACTED] H), [REDACTED] [REDACTED],  
F [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] a (C.F. [REDACTED]),  
3 [REDACTED] I [REDACTED] o (C.F. S [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED] S), [REDACTED] (C.F. W [REDACTED])

f  
n

4 [redacted]), [redacted] a ([redacted] L), [redacted]  
[redacted] (C.F. S [redacted] V), [redacted] (C.F: [redacted]  
[redacted]), [redacted] a (C.F. [redacted]), tutti  
elettivamente domiciliati in Corbetta (Mi), Vicolo Zari n. 2 presso lo studio degli  
Avv. Stefano Benvenuto e Antonella Garavaglia che li rappresentano e difendono  
per delega in calce all'atto di citazione

- ATTORI -

contro

G [redacted] di Via [redacted] (C.F. [redacted]) in  
persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano,  
Corso Vercelli n. 51 presso lo studio dell' Avv. Fabio La Foresta che lo  
rappresenta e difende per delega in margine alla comparsa di costituzione e  
risposta

- CONVENUTO -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori, quali proprietari di unità abitative poste all'interno del [redacted] e di box siti nel lato opposto prospiciente le rispettive abitazioni, convenivano in giudizio il [redacted] per sentir "dichiarare l'esistenza e la assoluta necessità della servitù di passo a carico del [redacted] [redacted] A e a favore degli odierni attori" con riferimento al cancello pedonale aperto fin dal 1970 dall'allora Aler all'interno del cancello carraio del Condominio convenuto e da allora utilizzato dagli attori per raggiungere più agevolmente la via [redacted] x ed i rispettivi box sino al maggio 2003 allorchè l'A [redacted] aveva sostituito la serratura del cancelletto senza consegnarne copia agli attori.

Questi ultimi chiedevano pertanto dichiarare in capo a se medesimi l'avvenuta usucapione della servitù di passo del cancelletto con conseguente condanna del Condominio convenuto alla consegna della chiave di accesso.

Si costituiva in giudizio il [redacted] di via [redacted] O contestando la domanda attorea di cui chiedeva il rigetto ed evidenziando che l'esistenza della recinzione, costruita a spese di tutti i condomini facenti parte dell'intero complesso ex Aler, nulla aveva a che vedere con il sottostante cancelletto di accesso ai box costituenti unità del Condominio convenuto le cui chiavi erano state di fatto consegnate all'inizio degli anni 90 dal precedente amministratore con atto riferibile alla sua personale volontà. Precisava in ogni caso che parte attrice aveva richiesto l'accertamento ovvero la costituzione di una servitù non già a favore di un fondo ma a favore degli attori stessi, in quanto materiali utilizzatori di tale servitù fin dal 1970, con ciò evocando una sorta di contratto atipico di servitù personale non usucapibile a favore di singoli soggetti.

Eccepiva inoltre, con memoria depositata ex art. 180 cpv. c.p.c., la propria carenza di legittimazione passiva trattandosi di accertamento del diritto reale di servitù di passo su un fondo di proprietà condominiale da svolgere nei confronti di tutti i condomini.

Preso atto dell'insussistenza di margini per una definizione conciliativa della vertenza, il Giudice interrogava liberamente le parti nel loro contraddittorio al fine di meglio comprendere lo stato dei luoghi e concedeva i termini per memorie ex artt. 183 e 184 c.p.c.

Con memoria depositata ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c. gli attori precisavano che l'installazione del cancello pedonale, sostituito nel 1990, risaliva non già al '70 (anno di costruzione della rampa di scale di cui pure chiedevano accertarsi l'avvenuta usucapione della relativo servitù di passaggio) ma al 1980 anno in cui venne loro consegnata la chiave di accesso e riformulavano pertanto le proprie conclusioni chiedendo di "dichiarare usucapione della servitù di passaggio in capo agli attori della rampa di scale" (punto 7) nonchè dichiarare "in capo al fondo dominante di proprietà degli odierni attori e meglio identificato a seguito di espletanda CTU, servitù di passo coattiva verso il fondo servente locali box [redacted] anch'esso meglio identificato nell'espletanda CTU in favore del fondo scala 8 [redacted] (punto 8).

Concessi i termini di cui all'art. 184 c.p.c. il Giudice, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente alle ulteriori questioni preliminari e di merito, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

Con la domanda introduttiva del presente giudizio, come modificata in sede di memoria ex art. 183 V comma c.p.c., gli attori -qualificatisi proprietari di unità abitative all'interno del [redacted]- hanno chiesto dichiararsi in capo a se medesimi l'usucapione della servitù di passaggio della rampa di scale che collega la scala 8 [redacted] con la via [redacted] per il tramite di un cancelletto pedonale e dichiarare la servitù di passo coattiva in capo al fondo dominante di proprietà degli attori e a carico del fondo servente locali box

C. [redacted] di via [redacted], entrambi da identificarsi mediante CTU (cfr. punti 7 e 8 memoria ex art. 183 V comma c.p.c. depositata il 29/4/2005).

In sede di precisazioni delle conclusioni gli attori hanno chiesto (punto 8) "dichiarare usucapione della servitù di passaggio in capo agli attori della rampa di scale" e (punto 9) "dichiarare in capo al fondo dominante di proprietà degli odierni attori" (identificato come foglio 332 Particella 36) "servitù di passo coattiva verso il fondo servente locali C. [redacted] [redacted] foglio Mappale 332 particella 35 a favore del fondo dominante Condominio C. Marx 4/8 foglio 332 Particella 36".

La domanda così come formulata non può essere accolta per gli evidenti riflessi che una non corretta valutazione del requisito della predialità della servitù ha comportato sotto il profilo della legittimazione attiva.

Anche a voler ritenere provata in capo agli attori la loro asserita qualità di proprietari di unità abitative all'interno del [redacted], l'impostazione della causa -con la quale si è chiesto di accertare in capo agli stessi l'esistenza di una servitù di passaggio- non tiene conto del carattere ineludibile proprio della servitù prediale, intesa come peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario (art. 1027 c.c.).

Ciò impedisce di valutare nel merito l'effettiva sussistenza di una servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, in quanto difetta la prova in ordine alla legittimazione attiva riferita alla predialità della servitù, caratteristica tipica di tale diritto intesa come inerenza al fondo dominante dell'*utilitas* così come al fondo servente del peso, non potendo tale diritto riconoscersi in capo agli attori nè apparendo rispettoso dell'inefetabile requisito della predialità il generico riferimento all'esistenza di un fondo servente e dominante la cui individuazione non può certo essere demandata ad una CTU come pure inizialmente richiesto dalla difesa di parte attrice (cfr punti 7 e 8 memoria ex art. 183 V comma c.p.c.).

Nè vale a "sanare" tale errata impostazione il richiamo a dati catastali riportati in una planimetria (doc. 3 memoria istruttoria di parte attrice) priva di qualsivoglia riferimento in relazione alla sua provenienza e per di più sfornita di adeguate indicazioni in ordine all'identificazione dei fondi e alla corrispondenza immobile/mappale in relazione ai luoghi oggetto di causa.

La domanda di parte attrice, nei termini in cui la stessa è stata formulata in sede di conclusioni, non può quindi trovare accoglimento per mancanza di prova in ordine al requisito della legittimazione attiva, rimanendo assorbita ogni ulteriore eccezione preliminare.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico degli attori.

**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) respinge le domande di parte attrice per mancanza di prova della legittimazione attiva con riferimento alla predialità del diritto di servitù;
- 2) condanna gli attori, in via solidale tra loro, a rifondere al Condominio convenuto le spese di lite che si liquidano in complessivi € 8.804,00 di cui € 6.000,00 per onorari, € 2.504,00 per diritti e € 300,00 per spese, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 13 marzo 2007.

Il Giudice  
Dr. Laura Tragni

