

SENTENZA N.

N. 65875/2002

N. REG. DEP.

Sent. 5476/07
Rep. 4408/07



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

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 18/20.11.2002 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] in persona  
dell'amministratore, pro tempore, sig. Luciano Maltese, elettivamente domiciliato in  
Milano via S. Radegonda 11, presso lo studio dell'avv. Maria Adelaide Carrara, che lo  
rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED] in persona del socio  
accomandatario dott. Giuseppe Pietrasanta, elettivamente domiciliata in Milano via  
Pompeo Litta 7, presso lo studio degli avv. Giacomo e Federico Zerilli, che la  
rappresentano e difendono, per procura a margine della comparsa di costituzione e  
risposta-

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] la [REDACTED] chiedendo di accertare e dichiarare *“la insussistenza e/o comunque la non opponibilità al [REDACTED] attore di una servitù di passaggio ancorchè in via occasionale e straordinaria sulle parti comuni del [REDACTED] favore del fondo estraneo al [REDACTED] gestito ad uso [REDACTED] che per qualsiasi ragione sia in comunicazione con i locali di proprietà esclusiva della convenuta [REDACTED] dichiarare tenuti e conseguentemente condannare in solido tra di loro le convenute alla refusione dei danni subiti e subendi dal [REDACTED] attore da determinarsi in corso di causa anche in via equitativa”*.

A sostegno dell'atto di citazione il [REDACTED] esponeva che:

-la società [REDACTED] diveniva proprietaria, nel corso dell'anno 1999, dell'unità immobiliare, ad uso di negozio, posta al piano terreno di via [REDACTED] con annessi un soppalco, tre locali al piano seminterrato ed un ampio locale deposito al piano primo interrato, sottoscrivendo per accettazione il relativo regolamento di condominio del 12.12.1989 che, all'art. 13 prevedeva l'espresso divieto di destinare i locali di proprietà individuale ad *“istituti di esercizi fisici”*, nonché di *“occupare, anche per breve tempo, i locali, gli anditi, i corridoi ed i passaggi comuni”*;

-con comunicazione in data 24.4.2001 [REDACTED] segnalava all'amministratore del [REDACTED] di avere sottoscritto con la società [REDACTED] un contratto preliminare di locazione ad uso uffici e servizi dell'unità immobiliare di cui sopra, aggiungendo che i predetti locali sarebbero stati al servizio dell'attività di palestra che [REDACTED] avrebbe esercitato nell'adiacente unità immobiliare di proprietà del [REDACTED] precisava altresì che il diritto di passaggio al locale seminterrato sarebbe stato usato solo in caso eccezionale come uscita di sicurezza e che, in ogni caso, il seminterrato di via [REDACTED] non sarebbe stato collegato con il seminterrato di via [REDACTED] veniva altresì assicurato che l'amministratore del [REDACTED] sarebbe stato informato, prima dell'inizio dei lavori, circa il progetto delle opere da realizzarsi nei locali di proprietà [REDACTED]

-per contro, in data 18.3.02 l'impresa di costruzioni [redacted], per incarico ricevuto dallo [redacted] dava inizio ai lavori (scavi, demolizioni, ecc.) allo scopo di realizzare un'unica unità immobiliare da adibire a palestra, comprendente anche locali estranei a [redacted] attore, e con accesso dallo stabile dello stesso [redacted]

-a seguito di regolare convocazione, l'assemblea straordinaria del [redacted] in data 6.5.02, con delibera a maggioranza, invitava il condominio [redacted] a rispettare la destinazione d'uso imposta da regolamento di condominio e a far pervenire due copie del progetto presentato a [redacted] nonché una precisa descrizione delle modalità di accesso e di controllo delle parti comuni dell'edificio;

-a seguito dell'invio da parte dello [redacted] per conto di [redacted] delle planimetrie da cui si evinceva la previsione di due uscite di sicurezza sulle parti comuni del [redacted] attore al piano interrato a servizio dell'intero complesso immobiliare adibito a palestra, con assemblea straordinaria, in data 24.6.02, il [redacted] deliberava il diniego allo svolgimento nei locali [redacted] attività di palestra ed il diniego all'utilizzo di uscite di sicurezza all'interno [redacted] attore a favore dell'intero complesso della palestra che [redacted] avrebbe realizzato, oltre a conferire mandato legale per eventuali azioni giudiziarie, anche in via cautelare;

-dal contratto di locazione 10.01.02 con la società [redacted] esibito in assemblea [redacted] risultava che l'unità immobiliare in questione era stata locata espressamente in previsione del collegamento con i locali sottostanti il piano stradale della via [redacted] proprietà del [redacted] irsi a palestra "con due accessi di cui il primo al piano terra della via [redacted] ed il secondo al piano seminterrato dal cortile condominiale" di guisa che la realizzazione della palestra coinvolgeva, come parte integrante necessaria della stessa, anche i locali facenti parte del [redacted] di [redacted] ove saranno collocate l'ingresso e due uscite di sicurezza.

Ciò premesso, il [redacted] attore assumeva che la pretesa servitù di passaggio dal fondo di proprietà del [redacted] gestito dalla convenuta [redacted] attraverso le parti comuni del [redacted] e precisamente attraverso il cortile interno, le scale di servizio e l'androne del portone di accesso, non risultava trascritta, né prevista

nel regolamento di condominio o in alcuno dei singoli atti di acquisto delle proprietà esclusive facenti parte del [REDACTED]

Aggiungeva, altresì, che la realizzazione della predetta palestra avrebbe determinato l'illegittima ed ingiustificata creazione di una servitù di passaggio a favore di un fondo estraneo al [REDACTED] senza il necessario consenso unanime in forma scritta di tutti i condomini e senza contare che l'accorpamento dei locali [REDACTED] avrebbe inoltre modificato i confini del [REDACTED] attore.

Si costituivano in giudizio entrambe le società convenute, contestando la domanda attorea.

In particolare, [REDACTED] assumeva che la palestra veniva realizzata nei locali di proprietà del [REDACTED] mentre le due uscite di sicurezza, a disposizione dei locali di sua proprietà e di quelli di proprietà demaniale, attigui e fra di loro intercomunicanti da sempre, preesistevano alla costituzione del [REDACTED] e alla formazione del relativo regolamento. Richiamava altresì le risultanze di altro giudizio (R.G. 43700/02), pendente tra le parti e culminato con un provvedimento di rigetto dell'istanza cautelare proposta dallo stesso [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] nell'ambito della domanda di condanna all'osservanza del regolamento condominiale con inibizione della destinazione ad uso palestra ed attività connesse dei locali di sua proprietà esclusiva facenti parte del [REDACTED] con il ripristino dei luoghi.

La convenuta S. [REDACTED] a sua volta, richiamava in fatto i due provvedimenti cautelari di rigetto già emessi e, in diritto, rilevava l'infondatezza della domanda attorea, atteso che [REDACTED] non aveva costituito alcuna servitù.

Le due uscite di sicurezza non erano infatti state realizzate da [REDACTED] ma esistevano almeno dal 1986, così come la servitù in contestazione esisteva dal 1928, ossia da quando il [REDACTED], con apposita Convenzione, aveva concesso alle società proprietarie di tutti gli immobili di via [REDACTED] di occupare la parte sotterranea della via. Da tale data i locali demaniali erano stati sempre in comunicazione con l'unità immobiliare oggi di proprietà [REDACTED] e, tramite questa, con il cortile interno del [REDACTED]

In particolare, prima del 1979 la servitù veniva esercitata dalla [REDACTED] s.p.a. e dal 1979 al 1994 dalla ICEI, la quale utilizzava i locali demaniali, per organizzare

riunioni a cui partecipavano fino a 250 persone, e i locali oggi di proprietà di [redacted] come luogo di passaggio e sosta avente due uscite di sicurezza che venivano utilizzate da coloro che partecipavano alle riunioni per fumare, senza nessuna contestazione da parte di alcuno.

La convenuta [redacted] assumeva altresì l'infondatezza sia della domanda di non opponibilità della servitù al [redacted] in quanto il [redacted] era stato sempre al corrente dell'esistenza di detta servitù, sia della domanda di risarcimento dei danni né allegati né provati.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 180 e 184 c.p.c., con ordinanza in data 4/7.6.04 il Giudice ammetteva in parte le prove orali richieste e ordinava a [redacted] esibizione in giudizio dell'intero progetto presentato ai Vigili del Fuoco con indicazione di tutte le uscite di sicurezza e relativa approvazione.

Assunte le prove ammesse, all'udienza in data 20.12.2006 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda del [redacted] o attore ha ad oggetto l'accertamento negativo di una servitù di passo a carico del fondo del [redacted] o attore e a favore di fondi estranei al [redacted] di proprietà comunale, oggi gestiti per uso palestra dalla convenuta [redacted]

Le convenute hanno rilevato, in primo luogo, che la servitù di passaggio contestata risulta costituita con convenzione, registrata, risalente al 26.7.1928 (v. doc. 1 fasc. [redacted] e doc. 7 fasc. Agana) tra il Comune di Milano e le società [redacted] con la quale il Comune concedeva alle predette società il diritto di occupare il sottosuolo di via [redacted] di proprietà demaniale, "con costruzioni sotterranee aventi accesso dai contigui fabbricati".

Ora, non vi è dubbio che la pretesa servitù non sia opponibile al [redacted] attore atteso che, per giurisprudenza pacifica, al terzo acquirente di un fondo servente la servitù prediale è opponibile soltanto se il titolo costitutivo di essa è trascritto, ovvero se è menzionata nell'atto di trasferimento, ancorchè indirettamente attraverso il richiamo alla

situazione dei luoghi, ma inequivocabilmente, e non con clausole generiche o di mero stile; non bastano infatti frasi generiche ed indeterminate, ricorrenti nei formulari notarili, che restano prive di effetti giuridici, in quanto siffatte espressioni, in mancanza della legale certezza della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, non danno neppure la certezza reale di tale conoscenza, che si consegue soltanto mediante la specifica indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto (cfr. Cass. civ. n. 5158/03, n. 757/99, n. 884/99, n. 1329/96).

Peraltro, anche la sentenza richiamata dalle convenute (Cass. civ. n. 6871/82) ribadisce tali principi aggiungendo che *"le servitù costituite negozialmente sono opponibili ai terzi acquirenti del fondo servente...., pur in mancanza di espressa menzione"* quando *"dalla ricostruzione storica dei fatti che sono all'origine della costituzione della servitù, sia possibile inequivocabilmente desumere la costituzione della stessa, semprechè risultino con certezza quanto meno determinabili, anche in relazione all'ubicazione dei fondi, il fondo servente e quello dominante e sia indicato il contenuto della servitù medesima"*.

Nella specie, dalla Convenzione menzionata, non trascritta ma comunque anteriore all'entrata in vigore del codice civile (v.art. 225 disp. att. e trans. c.c.), non risulta la pretesa servitù di passo attraverso le parti comuni del [REDACTED] attore, ed anzi dalla concessione rilasciata allo [REDACTED] (doc. 10 attore) si evince che l'accesso agli spazi sotterranei è subordinato ad un accordo [REDACTED] società proprietaria dei locali siti al piano superiore.

La predetta pretesa servitù di passaggio poi non risulta mai rivendicata dal Comune nei confronti del [REDACTED] odierno attore, né da parte di [REDACTED] suoi danti causa.

Ed infatti, la lettera 18.03.1996 (doc. 9 fasc. [REDACTED] doc. 5 fasc. [REDACTED] risulta inviata non a [REDACTED] attore, bensì al singolo proprietario esclusivo allora [REDACTED] dante causa della convenuta [REDACTED] attraverso la cui proprietà esclusiva si può accedere direttamente sulla pubblica via [REDACTED] senza interessare le parti comuni del [REDACTED]

Inoltre, dal Regolamento contrattuale di [REDACTED] (doc. 2 attore) e dagli atti di acquisto dei singoli condomini, ed in particolare da quello di [REDACTED] non risulta,

con quei caratteri di inequivocabilità sopra richiamati, la pretesa servitù di passo a carico del fondo di proprietà del [redacted] attore ed a favore di fondi estranei al [redacted] di proprietà demaniale.

Ciò nondimeno, le convenute assumono l'acquisto della predetta servitù di passo anche per usucapione ventennale.

L'istruttoria espletata ha consentito di appurare che le predette contestate uscite, se pur esistenti da tempo, quantomeno dal 1986 (come da planimetria allegata e richiamata dall'atto di acquisto [redacted], non venivano utilizzate a favore di fondi diversi da quello di proprietà di [redacted]. Non solo, ma non risulta neppure dimostrato il consueto passaggio, per oltre venti anni, di estranei al [redacted] attraverso le parti comuni interne al [redacted] e precisamente attraverso il suo cortile interno, le scale interne e l'androne.

Infatti, dallo stesso atto di acquisto di [redacted] in data 22.07.1989, non risulta alcun collegamento con fondi non facenti parte del condominio attore, mentre i testi escussi hanno tutti confermato che i fondi di proprietà del Comune, prima dell'apertura della palestra da parte di [redacted], erano divisi e distinti in spazi utilizzati separatamente dai Condomini di [redacted] non comunicanti tra di loro.

Così il teste [redacted] sul cap. 1 di parte attrice, ha dichiarato: *"..all'epoca ero titolare dell'immobile [redacted] che tale usufruivo di una parte della proprietà comunale; le altre parti erano occupate dalle società così come indicato nel capitolo"* e quindi dalla società [redacted]

[redacted] dalla società Ed.

[redacted] dalla signora M. [redacted]

Il teste M. [redacted] all'epoca Presidente dell' [redacted] sul cap. 1 di parte attrice, ha dichiarato: *"..posso confermare che utilizzavo la superficie all'incirca della misura indicata in capitolo di proprietà comunale, mentre le altre parti erano utilizzate dalle persone indicate nel capitolo. A.D.R. lo spazio dell' [redacted] cordo che confinava con quello utilizzato dalla UIL ma da questo separato da un muro divisorio e vi erano ingressi separati.."*

Quanto poi all'utilizzo delle predette uscite i testi escussi hanno confermato, come detto, l'esistenza delle predette uscite, ma non hanno fornito una prova inequivoca dell'esercizio di una servitù di passo, da oltre venti anni, a carico delle parti comuni del [redacted] attore e a favore di altri fondi.

Ed infatti, lo stesso teste [redacted] ha precisato di non aver *"...mai visto attraversare le parti condominiali per andare in via [redacted] o visto qualche volta utilizzare la porta per trasportare mobili essendo disagiata farlo dalle scale"*; il teste [redacted], portiere dello stabile dal 1971 al 1988 e dunque attendibile conoscitore dei luoghi, nel confermare che alle assemblee di [redacted] nei locali demaniali partecipavano anche fino a 250 persone, ha dichiarato: *"...le predette uscite di sicurezza non venivano utilizzate per consentire il passaggio delle persone dal cortile alla via pubblica ma soltanto in occasione di pause ed intervalli durante le assemblee. [redacted] le assemblee venivano tenute sia di giorno che di sera ... nel periodo di portierato non è mai sorta la necessità di dover utilizzare le due uscite per ragioni di sicurezza"*; il teste [redacted] certamente capace di testimoniare, in quanto solo socio della società [redacted] condomina dello stabile, ha confermato il cap. 3 di parte attrice, ribadendo dunque che durante la locazione [redacted] successivamente sino alla intervenuta gestione della convenuta [redacted] nessun estraneo al [redacted] è mai transitato attraverso le scale condominiali, l'androne ed il portone di ingresso.

Tali inequivoche risultanze testimoniali non possono dunque essere confutate dalla sola deposizione del tes [redacted] il quale sul punto dell'utilizzo ha dichiarato che *"...spesso come uscita venivano utilizzate le predette uscite di sicurezza, soprattutto quando vi erano parecchie persone, per accedere all'atrio dell'immobile e, poi, in via [redacted] attraverso una scala infelice."*

Tale deposizione, che naturalmente vale soltanto per il periodo fino al 1994, epoca in cui la [redacted] ha avuto in locazione i locali (v. doc. 2 fasc. [redacted] e lettera in data 14.01.05), pone soltanto un elemento di contraddizione con quanto dichiarato sul punto dagli altri testi, ma non vale certo a confermare un utilizzo ventennale di un diritto di passo attraverso le parti comuni di proprietà del [redacted] attore da parte di estranei. Ne deriva che l'istruttoria svolta ha chiarito che le due uscite di sicurezza, dotate di maniglione antipánico, cioè apribili solo dall'interno, venivano talvolta usate in occasione delle assemblee tenute dall [redacted] ma da ciò non può certo ritenersi comprovato un



diritto di passo, acquisito per esercizio ultraventennale, attraverso le parti comuni del

Ritiene, pertanto, il Giudice fondata la doglianza de [redacted] attore che si lamenta della possibilità di utilizzo delle predette uscite di sicurezza, non solo dal fondo di proprietà [redacted] bensì anche da parte di tutti i clienti della palestra e quindi di tutti i fondi comunali estesi per 1140 mq., riuniti oggi in un solo complesso costituente la palestra gestita da [redacted]. Tale utilizzo integra infatti un uso abnorme delle parti comuni, non consentito.

Quanto alla domanda risarcitoria, svolta dal [redacted] attore, si ritiene che la stessa non possa essere accolta, non essendo stata in alcun modo provata. Ed infatti, da un lato, non si conosce l'utilizzo effettivo e concreto delle predette uscite, dall'altro non risulta dimostrato un diminuito valore dell'immobile per effetto dell'installazione della palestra.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### P.Q.M.

il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa [redacted] di via T.

[redacted] attesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) in accoglimento della domanda attrice, dichiara l'insussistenza e comunque l'inopponibilità al [redacted] attore di una servitù di passaggio, ancorchè in via occasionale e straordinaria, sulle parti comuni del [redacted] favore di fondi estranei a [redacted] gestiti ad uso palestra da [redacted] per qualsiasi ragione in comunicazione con i locali di proprietà esclusiva della convenuta [redacted]

2) respinge la domanda di risarcimento danni perché infondata;

3) condanna le società convenute, in solido tra di loro, a rifondere a [redacted] attore le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 15.276,65, di cui euro 11.000,00 per onorari, euro 3700,00 per diritti ed euro 576,65 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 26.04.2007

Il Giudice

Valter Colombo



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>a</sup> CIVILE  
DEPOSITATO COGI  
7 - MAG. 2007  
IL CANCELLIERE CT  
Francesco d'Adda

