

n. 37563/2003 R.G.

Sent. 7366/05  
Dep. 6027/05

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 15 marzo 2005 ed introitata per la decisione in data 3 giugno 2005, promossa

DA

[REDACTED] di [REDACTED] P.IVA [REDACTED]  
elettivamente domiciliata in via [REDACTED] presso lo studio degli Avvocati  
[REDACTED] che la rappresentano e difendono per delega a margine del  
ricorso per reintegrazione nel possesso,

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED] P.IVA [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] che la rappresenta e difende  
per delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore,

**CONVENUTA**

**Oggetto:** reintegrazione nel possesso

**Conclusioni:** come da fogli allegati



Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reectis*, così giudicare:

- a) accertare che la chiusura dell'apertura di accesso all'esterno del sottotetto, costituisce spoglio del possesso dell'apertura stessa e del passaggio di cui è contitolare la [REDACTED];
- b) condannare la [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in [REDACTED], Via [REDACTED] a ripristinare l'apertura all'esterno del vano sottotetto, reinstallare la porta, consegnare le chiavi e risarcire i danni subiti da quantificarsi secondo equità.

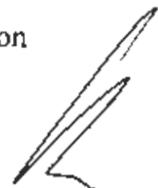
In via istruttoria ammettersi le prove per interpellato e testi sui seguenti capitoli:

- 1) Vero che l'apertura posta nel sottotetto dello stabile di [REDACTED] per accedere all'esterno del sottotetto medesimo, è stata realizzata dalla [REDACTED] e rifinita nel mese di Febbraio 2002;
- 2) Vero che nel febbraio 2002 [REDACTED] (che allora era denominata [REDACTED]) ha introdotto un procedimento possessorio nei confronti della [REDACTED] domandando la chiusura della suddetta apertura realizzata per accedere all'esterno del sottotetto;
- 3) Vero che, nel mese di marzo 2002, al fine di convincere la [REDACTED] (allora [REDACTED]) ad abbandonare il giudizio possessorio, la [REDACTED] in persona del signor [REDACTED] e del signor [REDACTED] appresentò alla [REDACTED], in persona del signor [REDACTED], i vantaggi che le sarebbero derivati dalla comproprietà e dal compenso dell'apertura che avrebbe consentito un comodo accesso all'esterno del sottotetto comune, proponendo di regolamentare di comune accordo l'utilizzo dell'apertura;
- 4) Vero che, sempre nel mese di marzo 2003, la [REDACTED] in persona del signor [REDACTED] si mostrò in un primo momento contraria in assoluto



all'apertura della porta e favorevole ad un ripristino del muro comune, salvo poi dirsi disponibile a valutare proposte per la regolamentazione dell'utilizzo della porta;

- 5) Vero che tra le varie proposte della [REDACTED] in persona del signor [REDACTED] e del signor [REDACTED], vi fu quella di consentire l'utilizzo dell'apertura previo accordo delle parti e solo a determinati fini quali la manutenzione della gronda, del tetto e dell'antenna TV, fermo restando il diritto di ciascuna parte di opporre all'altra il divieto di utilizzare l'apertura medesima;
- 6) Vero che la [REDACTED] (allora [REDACTED]), in persona del signor [REDACTED] aderì alla proposta di consentire a ciascuna parte l'utilizzo della porta solo con il consenso dell'altra parte solo a fini prestabiliti, ed acconsentì ed abbandonare il procedimento possessorio;
- 7) Vero che l'uso dell'apertura fu definitivamente regolato nell'accordo di aprile 2002, prodotto sub doc. 2 fascicolo ricorrente, recependo la proposta discussa ed accettata in sede di trattativa, come specificato nei capitoli precedenti (diritto di ciascuna parte di utilizzare la porta con il consenso dell'altra).
- 8) Vero che nel corso delle trattative che hanno portato alla stipulazione dell'accordo, nonché in sede di sottoscrizione dell'accordo stesso, le parti hanno sempre pacificamente riconosciuto l'altrui diritto di proprietà e di passaggio e la corrispondente situazione di possesso, intesa nel senso di potere di fatto sulla cosa, ivi compreso quello di esercitare il passaggio, di utilizzare la porta, di farvi passare terzi ecc., dando atto della necessità di regolamentare l'uso in modo da non ledere il diritto dell'altro comproprietore e contitolare del diritto;



16) Vero che l'apposizione della serratura alla suddetta porta è stata unilateralmente decisa dal signor [redacted], il quale ha interdetto il passaggio chiudendo a chiave la porta;

Si indicano quali testimoni i signori 1) [redacted], 2) [redacted], 3) [redacted] e 4) [redacted], tutti domiciliati in [redacted] [redacted] 5) [redacted], domiciliato in [redacted] Via [redacted] 6) [redacted], Via [redacted], [redacted]

Spese, diritti e onorari di causa e sentenza rifusi.



**TRIBUNALE DI MILANO**

**G.U. - DOTT. ROLLERO SEZ. IV**

**VERBALE DI PRECISAZ. DELLE CONCLUSIONI**

Per [REDACTED]

- resistente

**CONTRO**

[REDACTED] s. di [REDACTED]

- ricorrente

L'Avv. [REDACTED], procuratore della [REDACTED]

[REDACTED] così precisa le proprie conclusioni:

- in via preliminare dichiarare inammissibile ed illegittimo il ricorso per i motivi esposti nella memoria difensiva di costituzione ed in quella del reclamo al Collegio;
- sempre in via preliminare rigettare il ricorso perché infondato in fatto ed in diritto;
- Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

Milano, li 15 marzo 2005



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso per reintegrazione nel possesso depositato il 13 giugno 2003 la [REDACTED] di [REDACTED] (di seguito [REDACTED]), comproprietaria di un fabbricato in via [REDACTED] di [REDACTED], chiedeva di essere reintegrata nel possesso del passaggio attraverso l'apertura praticata nel muro perimetrale esterno dell'edificio, in corrispondenza del vano sottotetto, assumendo di esserne stata spogliata dalla [REDACTED] (di seguito [REDACTED]), che, avendo realizzato il passaggio in accordo con [REDACTED] nel mese di gennaio 2002, si da dar vita ad una situazione di compossesso, nel mese di maggio 2003 aveva cambiato la serratura della porta che chiudeva il passaggio, rifiutando la consegna delle chiavi a [REDACTED] ed aveva murato, in seguito, la porta, così rafforzando l'opera di spoglio e rendendo impossibile l'accesso alla macchina refrigeratrice fatta installare da [REDACTED] all'esterno del fabbricato.

Era fissata l'udienza dell'1 luglio 2003 per la comparizione personale delle parti e con memoria depositata quello stesso giorno si costituiva [REDACTED] contestando la fondatezza del ricorso ed eccependo, in particolare, che [REDACTED] non aveva mai avuto il possesso del passaggio, in particolare per non aver mai avuto le chiavi della porta collocata a chiusura dello stesso, detenute esclusivamente da [REDACTED].

Si faceva presente, inoltre, che tra [REDACTED] ed altra società di persone facente capo alla famiglia [REDACTED] era stato firmato un accordo per gli interventi di manutenzione del fabbricato di via [REDACTED] e che, in tale ambito, era stata autorizzata l'apertura del passaggio, da utilizzarsi, previo accordo, di volta in volta, fra le parti al solo fine di eseguire interventi di verifica e manutenzione del tetto, delle gronde e dell'antenna TV, con la previsione della possibilità di esigere la chiusura in muratura dell'apertura in caso di violazione di tale disciplina pattizia. Nel caso di specie [REDACTED] aveva violato gli accordi presi e nel luglio 2002 aveva fatto installare un gruppo refrigerante sulla parete comune, occupando un'area di pertinenza esclusiva di [REDACTED].

Nessuna lamentela poteva essere avanzata da [REDACTED] in quanto [REDACTED] si era limitata a dare attuazione all'accordo, chiudendo un passaggio abusivamente utilizzato.

Si chiedeva, in conclusione, il rigetto del ricorso.

La domanda di tutela possessoria sommaria era rigettata con ordinanza riservata, depositata il 3 luglio 2003, che, per maggior chiarezza e per evitare ripetizioni conviene riportare integralmente nella parte motiva:

\*rilevato che la ricorrente [REDACTED] di [REDACTED] e la resistente [REDACTED] sono comproprietarie dell'immobile di via [REDACTED]

rilevato che [redacted] ricorre lamentando che [redacted] avrebbe attuato nel maggio di quest'anno lo spoglio violento, mediante sostituzione della serratura di una porta e successiva muratura del relativo vano, del possesso della servitù di passaggio attraverso l'apertura da [redacted] praticata in un muro perimetrale per mettere in comunicazione un'area comune con una vasta terrazza di copertura, di proprietà esclusiva [redacted];

rilevato che tra le parti, alla luce dei chiarimenti forniti in sede di comparizione personale, è pacifico che:

- 1) i lavori per l'installazione della porta, fatti eseguire da [redacted] sono iniziati nel luglio del 2002 e sono terminati nell'ottobre successivo, con il montaggio della serratura;
- 2) [redacted] non ha mai avuto le chiavi di tale serratura;
- 3) le circostanze in cui sarebbe stato consentito a [redacted] l'uso del passaggio di cui si discute sono precisate in un accordo, formalizzato nell'aprile 2002 (prodotto dal ricorrente sub 2 e dal resistente sub 3), con cui, a fronte dell'autorizzazione di [redacted] a [redacted] per l'apertura del passaggio nel muro comune, quest'ultima avrebbe permesso alla prima l'utilizzo dello stesso, al solo di fine di effettuare interventi di manutenzione delle gronde, del tetto e dell'antenna TV e ferma restando la necessità di concordare preventivamente di volta in volta l'utilizzo del passaggio;

rilevato che [redacted] sostiene di aver sempre usufruito liberamente del passaggio fino al maggio di quest'anno e, più in particolare, sostiene di aver utilizzato l'apertura, quando erano in corso i lavori per la realizzazione della porta, per far montare su un muro comune impianti di refrigerazione di sua pertinenza e di aver poi trovato sempre la porta aperta in epoca successiva all'ottobre 2002, vale a dire dopo l'installazione della serratura;

rilevato che [redacted] sostiene di aver sempre tenuto chiusa la porta a partire dall'ottobre 2002, dopo aver constatato l'utilizzo improprio dell'apertura da parte di [redacted] per l'installazione dei gruppi refrigeranti, contestata formalmente fin dal 15 novembre 2002 (cfr. lettera Avv. [redacted] doc. 4 di parte resistente);

rilevato che [redacted] si oppone all'accoglimento del ricorso, osservando che [redacted] non ha mai avuto il possesso della servitù di cui lamenta lo spoglio;

osserva

Il ricorso non è fondato e deve essere rigettato.

Per fissare cronologicamente il momento a o partire dal quale taluno può, di fatto, avere avuto il possesso della servitù di cui si discute non si può risalire oltre il momento in cui furono completati i lavori per la realizzazione della porta necessaria a consentire il passaggio oggetto della servitù.

Tale momento è stato concordemente fatto risalire all'ottobre del 2002.

L'utilizzo precario dell'apertura da parte di [redacted] mentre erano in corso i lavori per la realizzazione della porta non integra evidentemente un possesso *uti dominus* e deve essere considerato un atto occasionale, insufficiente a concretizzare il possesso della servitù. In particolare, non si può in alcun modo valorizzare, a questo fine, il passaggio nel luglio 2002 dei tecnici incaricati da [redacted] per l'installazione dei gruppi refrigeranti. Nell'ottobre 2002 venne installata la serratura della porta che chiude il passaggio e solo in udienza si è appreso che [redacted] non ha mai avuto da [redacted] la relativa chiave, sicché deve ritenersi inesatto e fuorviante quanto si legge nel ricorso a proposito di uno spoglio violento attuato, in prima battuta, mediante "cambio della serratura e rifiuto di consegna delle chiavi" nel maggio 2003; è vero, invece, che [redacted] non ha mai avuto le chiavi (v. dichiarazioni a verbale del legale rappresentante M. [redacted]), sicché, per poter invocare la tutela possessoria, si è sostenuto che, comunque, [redacted] avrebbe sempre lasciato la porta aperta fino al maggio scorso e che, pertanto, [redacted] avrebbe avuto il possesso della servitù nel periodo ottobre 2002/maggio 2003.

La diversa rappresentazione dei fatti della resistente – aver sempre tenuto la porta chiusa a chiave fin dal momento in cui venne montata la serratura – appare assai più convincente, sia perché [redacted] non è stata in grado neppure di offrirsi di provare atti positivi di esercizio della servitù nel periodo ottobre 2002/maggio 2003 (a nulla rilevando, per l'estrema genericità, la dichiarazione del sig. [redacted], secondo il quale "verosimilmente intorno a gennaio" 2003 l'idraulico e l'elettricista da lui incaricati avrebbero nuovamente utilizzato la porta, trovandola aperta), sia perché la tesi di [redacted] è confermata da un documento di epoca "non sospetta": la lettera di data 15 novembre 2002 dell'Avv. [redacted] già in precedenza menzionata. Sarebbe, infatti, del tutto illogico ritenere che [redacted] che, pure, si era subito lamentata dell'utilizzo improprio, a cantiere aperto, del passaggio di cui si discute ad opera di [redacted] che alle prime proteste aveva fatto seguire formali rimostranze attraverso il proprio legale, avesse consentito il libero utilizzo del passaggio all'attuale controparte.

Ed, infine, va pur detto che la circostanza, pacifica, della mancata consegna delle chiavi da parte di [redacted] a [redacted] è sufficiente a far presumere l'utilizzo esclusivo del passaggio a favore di [redacted], in mancanza di qualsiasi prova, che, si ripete, non vi è stata e non è stata neppure offerta, di un utilizzo da parte di [redacted].

All'udienza del 10 dicembre 2003, fissata per il tentativo di conciliazione nella causa di "merito possessorio" erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali ed all'udienza del 29 aprile 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 15 marzo 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 3 giugno 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I temi di prova indicati da parte attrice e gli argomenti esposti nella fase di "merito possessorio", successiva all'ordinanza (confermata dopo il reclamo davanti al collegio) di rigetto della domanda di tutela possessoria sommaria, non paiono idonei a provocare una rimeditazione e la rettifica delle conclusioni già raggiunte in quella sede.

Ed infatti, si consideri che, contrariamente a quanto asserito dal procuratore di [REDACTED] (cfr. a pag. 3 della comparsa conclusionale), l'affermazione di [REDACTED] della società [REDACTED] (cfr. verbale dell'udienza 1 luglio 2003) in ordine all'installazione della serratura della porta di chiusura del passaggio di cui si discute nel mese di ottobre 2002, non è stata affatto contestata dal legale rappresentante di [REDACTED], [REDACTED], presente in udienza, che l'ha invece confermata ("*...è possibile che la serratura sia stata messa in ottobre.....Non ho mai avuto le chiavi.*"), pur sostenendo di aver sempre trovato aperta la porta nei mesi da ottobre 2002 a maggio 2003.

E' opportuno, a questo punto, ribadire che la parziale demolizione di un muro per la realizzazione di un'apertura idonea a consentire il passaggio non consente di qualificare come manifestazioni sintomatiche del possesso di una servitù di passaggio occasionali transiti attraverso il varco in questo modo praticato, compiuti a cantiere aperto e con la tolleranza del proprietario dell'area (nel nostro caso una terrazza di copertura appartenente a [REDACTED]) cui si accede attraverso l'apertura.

Si deve, quindi, confermare l'irrelevanza degli occasionali accessi di fornitori di [REDACTED] nel mese di luglio 2002, per il montaggio della macchina refrigeratrice fatta installare da quest'ultima società.

Solo con l'ultimazione dei lavori per la realizzazione del passaggio e, quindi, per concorde versione delle parti, solo al momento della posa in opera della porta e della installazione, nell'ottobre 2002, della serratura di chiusura di tale porta, può dirsi che in capo a taluno, nel nostro caso la convenuta [REDACTED] si sia realizzata una situazione di fatto corrispondente all'esercizio del diritto di passaggio.

Il fatto che [REDACTED] non abbia mai avuto da [REDACTED] una copia delle chiavi è chiaramente

indicativo dell'inesistenza di un possesso tutelabile a beneficio della società attrice.

A ben vedere, non è neppure rilevante stabilire se la porta sia stata tenuta chiusa a chiave da [redacted] a partire dal momento in cui venne apposta la serratura ovvero se la stessa sia stata lasciata aperta da quest'ultima società fino al maggio del 2003, con possibilità, per [redacted], di usufruire dell'apertura fino a tale momento. Infatti, il transito occasionale attraverso un varco munito di porta regolarmente dotata di serratura da parte di soggetto che non è in possesso delle relative chiavi, non sembra costituire, ancora una volta, una condotta adeguata per concretizzare il possesso di una servitù di passaggio, dovendosi, invece, considerare tale comportamento come posto in essere con la tolleranza del possessore.

In ogni caso, si deve osservare che le richieste istruttorie di parte attrice che avrebbero dovuto essere finalizzate a provare l'utilizzo del passaggio dopo la collocazione in sito della porta e della serratura sono risultate del tutto inadeguate allo scopo, sia per la estrema genericità della capitolazione (v. cap. 12 della memoria istruttoria di parte attrice) sia per la inammissibile articolazione del tema di prova, contenente "giudizi di valore" in luogo di "giudizi di fatto", si da richiedere al teste valutazioni e non la puntuale descrizione di circostanze di fatto (v. cap. 13 della memoria istruttoria di parte attrice), sia, infine, per la contemporanea presenza di ambedue i vizi nel mezzo istruttorio sollecitato dalla parte. (v. cap. 14 della memoria istruttoria di parte attrice)

Ne consegue che è doveroso il rigetto di tutte le domande dell'attrice con la conferma dell'ordinanza emessa a conclusione della fase sommaria.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

tutte le domande dell'attrice [redacted] di [redacted] e

**CONFERMA**

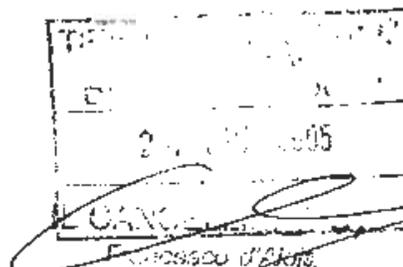
l'ordinanza emessa il 3 luglio 2003 a conclusione della fase sommaria;

## CONDANNA

██ di ██████████ a rimborsare alla ██████████ le spese di lite, liquidate in euro ██████████ per spese, euro ██████████ per diritti, euro ██████████ per onorari, euro ██████████ per rimborso forfettario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro ██████████ oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 9 giugno 2005.

il Giudice  
Giovanni Rollero



**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 19/06/2005

**Numero:** 7366

**Intestazioni:** Possesso e azioni possessorie

**Contenuto:** possesso; azione di spoglio; possesso tutelabile; necessità; passaggio occasionale e temporaneo; possesso tutelabile; inconfigurabilità; fattispecie