

n. 69786/03 R.G.

Sent. 7812/07  
Rep 6335/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE di MILANO  
IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

Sezione IV civile

GOT Dr. Daniela La Valle

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra riportato, assegnata a sentenza all'udienza del 9.11.2006 ed introitata per la decisione in data 30.11.2006, promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. Salvatore Dimartino che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. Evelina Linda Silvia Bonaldo per delega in calce all'atto di citazione notificato ed elettivamente domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. Salvatore Dimartino

CONVENUTA

E CONTRO



## VOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in data 15.10.2003 la Signora [redacted] conveniva in giudizio la Signora [redacted] il Signor [redacted] ed il Signor [redacted] davanti il Tribunale di Milano assumendo che sul medesimo mappale su cui sorge l'edificio di Via Catalani n. 52 in Milano, ove ciascuna delle parti è proprietaria di una singola unità abitativa e comproprietaria delle parti comuni, insiste un cortiletto il cui accesso è possibile esclusivamente dalla proprietà dell'attrice, posta al piano terra; che tutti i proprietari hanno acquistato dal medesimo unico proprietario dello stabile il quale lasciava immutato lo stato dei luoghi, che, attesa la situazione di fatto individuante il permanente assoggettamento del cortiletto alla proprietà dell'attrice, insiste su detto cortile una servitù attiva di uso esclusivo a favore del fondo dell'attrice.

Pertanto, l'attrice chiedeva che, previo accertamento dello stato di subordinazione e/o di servizio di detto cortile alla proprietà dell'attrice posto dal precedente unico proprietario, fosse dichiarata costituita la servitù di uso esclusivo del cortile attiguo alla proprietà dell'attrice, con ordine alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di trascrizione della sentenza.

I convenuti [redacted] ed [redacted], ai quali l'atto di citazione era stato ritualmente notificato, si costituivano in giudizio alla prima udienza, fissata dal giudice designato al 12.2.2004, mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta e fascicolo, non contestando quanto dedotto dall'attrice in atto di citazione ed aderendo alle conclusioni da questa ivi formulate.

All'udienza dell'11.3.2004, fissata per i medesimi incumbenti dal giudice supplente, su istanza di parte attrice il giudice autorizzava la rinotifica dell'atto di citazione nei confronti del convenuto [redacted] nel rispetto dei termini a

comparire, fissando l'udienza del 24.6.2004.

In tale udienza, verificata la regolarità della notifica, il giudice dichiarava la contumacia del convenuto [REDACTED] e rinvitava per la comparizione personale delle parti.

Concessi i termini istruttori richiesti dalle parti, ed ammesse le istanze ivi formulate, la causa veniva rinviata all'udienza del 16.6.2005 per l'interrogatorio formale del convenuto contumace previo adempimento dell'incombente di cui all'art. 292 cpc.

A tale udienza compariva il convenuto contumace [REDACTED] il quale si rendeva disponibile a prestare l'interrogatorio formale.

Escussi, altresì, gli altri testi ammessi, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 30.11.2006.

A detta udienza le parti costituite precisavano le proprie conclusioni come sopra trascritte ed il giudice concedeva i termini di legge ai sensi dell'art. 190 cpc trattenendo la causa in decisione.

Le parti provvedevano, quindi, al deposito dei relativi scritti e la causa veniva introitata per la decisione in data 19.2.2007.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Da quanto risulta in atti, dal riscontro dei documenti prodotti ed, altresì, all'esito dell'istruttoria svolta, l'attrice ed i convenuti hanno acquistato ciascuno una singola unità immobiliare costituente lo stabile sito in Milano, Via Alfredo Catalani n. 52 dal proprietario Sig. [REDACTED]. Quest'ultimo, a sua volta aveva acquistato la proprietà in forza di successione legittima dei genitori i quali avevano acquistato l'immobile in oggetto nel 1947. Lo stabile di cui si tratta risulta costituito da tre piani

fuori terra, ove si trovano tre appartamenti, e da un sottotetto, ove si trova un altro appartamento.

E' risultato altresì che l'appartamento ubicato al piano terra, di proprietà dell'attrice, si giova dell'accesso esclusivo ad un cortiletto interno allo stabile stesso e di esso facente parte, come è dato riscontrare dall'atto di provenienza de [REDACTED] (doc. 1 fasc. attoreo).

Il titolo di proprietà dell'attrice, nonché quelli dei convenuti costituiti, contempla altresì le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., attribuite in comproprietà pro quota a tutti i proprietari aventi causa de [REDACTED] e come tale è da intendersi il cortile.

Pertanto, legittimamente l'attrice citava in giudizio gli altri proprietari al fine di vedere accertato e dichiarato il diritto di servitù di uso del suddetto cortile comune a favore della propria unità immobiliare ed a carico della proprietà comune.

Peraltro, a ciò non osta il fatto che la stessa attrice sia comproprietaria del bene di cui si tratta, atteso che la Cassazione con la sentenza n. 22408 del 29-11-2004 ha chiarito che *"l'esistenza a favore del proprietario di una singola unità immobiliare di un diritto di servitù sui beni indicati dall'art. 1117 cod. civ. non esclude che il medesimo ne possa essere anche comproprietario, non trovando applicazione in materia di condominio il principio «nemini res sua servit» - secondo cui non è configurabile il diritto di servitù prediale quando il fondo dominante e quello servente appartengono a un unico soggetto - giacché, quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune"*.



L'attrice afferma che tale diritto di servitù si sia costituito per destinazione del

padre di famiglia, atteso che le singole unità immobiliari compravendute appartenevano al medesimo unico proprietario che le trasferiva lasciando intatte le opere e i manufatti stabili individuanti l'assoggettamento del cortile alla sola proprietà dell'attrice.

Si tratta, pertanto, di verificare se la situazione di fatto soddisfa i presupposti dettati dalla legge per l'acquisto del diritto secondo il titolo dedotto.

Nella fattispecie l'attrice agisce in "confessoria servitutis" ed è tenuta a provare l'esistenza del diritto, atteso che il bene si presume libero da pesi, mediante uno dei modi di costituzione o di acquisto di esso ai sensi degli articoli 1058 e ss c.c. (Cass., n. 12008 del 1-7-2004).

A norma dell'art. 1062, c. 1, c.c. "La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù".

Dai documenti versati in atti, nonché dall'istruttoria orale svolta, è risultato ampiamente: a) l'esistenza di opere visibili e permanenti, presupposto dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia, quali la recinzione del cortile caratterizzata dalla presenza di muri di proprietà di terzi, dalla porta finestra di proprietà dell'attrice - costituente, inoltre, l'unica via d'accesso al cortile stesso - e, per una porzione del perimetro, da una recinzione metallica collocata stabilmente al di sopra di un muretto e senza aperture che consentano l'ingresso a soggetti terzi; b) la preesistenza di esse opere alla divisione del fondo tra più proprietari; c) la precedente proprietà in capo ad un unico proprietario; d) l'inalterato stato di fatto da cui risulta il diritto di servitù rispetto a quanto è stato realizzato e lasciato dal precedente unico proprietario.

E' opportuno precisare che, secondo quanto affermato dalla Cassazione, "La

*parte che deduce di avere acquistato la servitù per destinazione del padre di famiglia può assolvere con qualsiasi mezzo l'onere della prova dell'appartenenza dei due fondi, attualmente divisi, allo stesso proprietario, della unicità del possesso e della esistenza di opere visibili e permanenti dalle quali risulti che i fondi sono stati posti o lasciati nello stato dal quale discende la servitù". (Cass., n. 3773 del 20-4-96).*

Sul punto occorre, altresì, aggiungere che il presente giudizio è caratterizzato dalla posizione dei convenuti [REDACTED] [REDACTED] che si sono costituiti in giudizio senza formulare contestazione alcuna ed altresì aderendo alle conclusioni dell'attrice, confermando tale posizione anche in sede di interrogatorio libero svolto dal giudice in sede di comparizione personale delle parti, come da verbale in atti.

Quanto al convenuto contumace [REDACTED] va precisato che questi, intimato ai sensi dell'art. 292 cpc, è comparso in udienza e si è reso disponibile a prestare l'interrogatorio formale confermando le circostanze capitolate dall'attrice nella propria memoria istruttoria relative allo stato di fatto esistente dalla data del proprio acquisto, avvenuto nel 1998.

La contumacia del convenuto, comunque, non ha consentito di valutare eventuali fatti impeditivi, estintivi e modificativi del diritto fatto valere dall'attrice.

L'istruttoria orale ha visto, in particolare, la testimonianza della [REDACTED] [REDACTED] a quale ha dichiarato di avere occupato come inquilina l'immobile oggi di proprietà dell'attrice per trent'anni fino all'anno 2000, confermando tutte le circostanze capitolate dall'attrice ed in particolare che unico proprietario dell'immobile era il [REDACTED] che lo stabile è composto da quattro appartamenti dislocati

sui tre piani e nel sottotetto; che l'appartamento del piano primo, dell'attrice, ha accesso esclusivo al cortiletto annesso, fronteggiato da muri e su un lato da una inferriata in ferro posta su un muretto; che tale stato di fatto esiste almeno da quando aveva iniziato ad abitare detto appartamento, godendo a sua volta esclusivamente dell'uso del cortiletto.

Altresi, la teste [REDACTED] dichiarava di avere abitato l'appartamento dell'attrice dal 1968 al 1977 con la sua famiglia e confermava le circostanze sopra evidenziate.

Pertanto, la domanda dell'attrice è fondata e deve essere accolta.

Quanto alle spese di lite, esse vengono compensate interamente tra le parti sussistendone giusti motivi atteso il comportamento processuale delle parti stesse.

#### **P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, reietta o assorbita ogni altra domanda, eccezione o deduzione,

#### **ACCOGLIE**

la domanda di accertamento del diritto di servitù attiva di uso esclusivo sul cortile comune insistente nello stabile sito in Milano, Via Alfredo Catalani n. 52, censito al N.C.E.U. del Comune di Milano, partita 51992, foglio 275, mappale 43 per destinazione del padre di famiglia, in favore dell'immobile di proprietà esclusiva dell'[REDACTED] [REDACTED] identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano, partita 51992, foglio 275, mappale 43, sub. 1, piano terra;

#### **DICHIARA**

per l'effetto costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c. il diritto di servitù attiva di uso esclusivo del cortile comune insistente nello stabile sopra descritto ed identificato in

favore dell'immobile di proprietà esclusiva della [redacted] me sopra descritto ed identificato;

**ORDINA**

conseguentemente alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente sentenza.

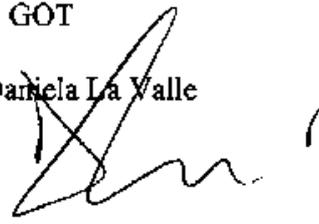
**COMPENSA**

integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Milano, 28/6/2007

Il GOT

Daniela La Valle



4<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
25 GIU. 2007  
IL CANCELLIERE

