

[REDACTED]

Sent. 8181/05
Rep. 6752/05



[REDACTED]

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nelle cause riunite iscritte al n.63937/2000+28277/2001 R.G., aventi ad oggetto rispettivamente una domanda di accertamento e riduzione in pristino stato, nonché un' actio confessoria servitutis promosse da

S. [REDACTED], S. [REDACTED] NI
A. [REDACTED], tutti con l'avv. G. Treglia
- ATTORI -

CONTRO

S. [REDACTED] A e I. [REDACTED] entrambi
con l'avv. A. Parisotto
- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 01.12.04.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato S. [REDACTED] in [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano S. [REDACTED] e I. [REDACTED] esponendo : 1) di essere conduttore a far tempo

fw

dal 03.06.1996 di una porzione immobiliare costituita da un capannone-officina sito al piano terreno di una palazzina in via Petrarca a Cesano Boscone, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], insistente sul mappale 213; 2) che l'esponente svolgeva all'interno di tale immobile attività di riparazioni meccaniche di autovetture e camion; 3) che a favore di detta porzione immobiliare esisteva una servitù, gravante sul finitimo mappale 214 di proprietà di S. [REDACTED] e [REDACTED] posto che fin da epoca risalente sulla porzione di cortile dei convenuti - fisicamente contigua senza soluzione di continuità con il cortile pertinenziale dell'immobile condotto in locazione - vi erano le prese di acqua e di aria compressa e la vasca di decantazione dei reflui, utilizzati dall'officina dell'attore che su detta porzione aveva sempre fatto passare i mezzi più grossi, parcheggiandoli sia durante che dopo l'esecuzione dei lavori di riparazione; 4) che nel mese di marzo 2000 i convenuti - nonostante ripetute diffide da parte anche del legale dell'attore - avevano intrapreso l'esecuzione di un muro per dividere le due porzioni di cortile appartenenti ai due diversi proprietari limitrofi e contraddistinte con i mappali 213 e 214; 5) che la realizzazione di tale divisione aveva determinato un grave disagio all'attività dell'officina, non potendo quest'ultima usufruire più delle prese d'acqua e di aria compressa e della vasca di decantazione dei reflui, posizionate tutte nella porzione di proprietà dei convenuti e quindi divenute inaccessibili a seguito dell'erezione del muro; 6) che S. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano altresì sostituito l'originario ampio cancello carraio con altro più piccolo, che non consentiva più l'accesso all'officina dei mezzi di grandi dimensioni; 7) che tale condotta illegittima aveva cagionato e continuava a cagionare un decremento degli affari dell'officina. Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva dunque che venisse accertata l'illegittimità dell'erezione del muro con conseguente ordine di demolizione dello stesso e ripristino

dello stato dei luoghi, oltre al risarcimento dei danni nella misura indicata in citazione ovvero che sarebbe risultata in corso di causa.

Si costituivano in giudizio i convenuti eccependo preliminarmente la carenza di legittimazione attiva di S. [redacted] ed in ogni caso, nel merito, contestavano la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedevano il rigetto con il favore delle spese di lite.

Con distinto atto di citazione [redacted] e M. [redacted] convenivano in giudizio S. [redacted] e e [redacted] i [redacted] svolgendo sostanzialmente le medesime argomentazioni sostenute dal loro conduttore S. [redacted] nel giudizio di cui in premessa. Essi concludevano invocando la declaratoria della servitù per destinazione del padre di famiglia in favore della porzione di cortile di pertinenza dell'immobile di loro proprietà e locato a S. [redacted], nonché la condanna di controparte alla demolizione del muro divisorio ed al pagamento di una somma di denaro, oltre al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando la prospettazione in diritto sostenuta dagli attori e concludendo per il rigetto delle domande svolte nei loro confronti.

I due giudizi venivano riuniti, si procedeva all'assunzione delle prove testimoniali ammesse e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' utile anche ai fini di una corretta comprensione dello stato dei luoghi ripercorrere le vicende che hanno interessato le porzioni immobiliari oggetto di causa.

In particolare va osservato come i profili che rilevano in questa sede sono specificatamente quelli che ineriscono il cortile che oggi pacificamente costituisce in parte pertinenza dei corpi di edificio di proprietà di S. [redacted] e E. [redacted] da un lato e di

proprietà di S. [redacted] e M. [redacted] dall'altro (quest'ultimo in parte condotto in locazione da S. [redacted]).

Dalla documentazione versata in atti dalle parti e dalle comuni allegazioni delle stesse risulta che il cortile pertinenziale delle due proprietà predette era originariamente accatastato come appartenente all'unico mappale 214 e, in data 06.06.1968, era stato acquistato in comunione indivisa dai fratelli S. [redacted], S. [redacted] e I. [redacted]. La comproprietà indivisa è stata frazionata catastalmente in data 28.05.1992 in modo che una parte è stata numerata come particella 213 e l'altra come particella n.214. Con successivo atto notarile del 17.06.1992 S. [redacted] (e per esso la sua erede C. [redacted]) e S. [redacted] hanno venduto a S. [redacted] e M. [redacted] la quota indivisa costituita da una palazzina e dall'annesso cortile pertinenziale, rappresentato dal suddetto mappale 213. In particolare nell'atto si legge che al piano terreno della palazzina è collocato un laboratorio con ufficio e servizio.

A seguito di tale operazione dunque l'originario cortile in comunione indivisa - a seguito del frazionamento e della successiva vendita della palazzina, essa pure in precedenza costituente comunione indivisa tra i fratelli [redacted] S. [redacted] e L. [redacted] - è diventato - quanto alla particella n.213 - di pertinenza esclusiva della proprietà di S. [redacted] ed A. [redacted], corrispondente al civico n.3 di via Tetrarca in C. [redacted] e - quanto alla particella n.214 - di pertinenza esclusiva della proprietà di S. [redacted] e G. [redacted].

Ne consegue che i corpi di edificio (originariamente essi pure in comproprietà indivisa) divenuti di proprietà individuale di ciascuno dei fratelli [redacted] e [redacted] (ciascuno con le rispettive mogli) a seguito dell'atto notarile del 17.06.1992 hanno come cortile pertinenziale - a seguito del frazionamento catastale del 28.05.1992 - una distinta quota dell'originario cortile comune.

Divenuti così proprietari esclusivi della palazzina corrispondente al civico n.3 di via Tetrarca con annesso cortile pertinenziale

contraddistinto con la particella n.213, S [redacted] ed A [redacted]
M [redacted] in data 03.06.1996 hanno ceduto in locazione a S [redacted]
I [redacted] "il capannone ...al piano terreno di via Tetrarca
n.6.....ad uso esclusivo di officina meccanica..".

Assumono gli attori di entrambi i giudizi riuniti che "il cortile di pertinenza della palazzina oggetto dell'atto di vendita 17.06.1992 è parte di un unico cortile indiviso, da sempre destinato a servire tanto il civico 3 di via Tetrarca, di cui alla pr4edettaq vendita, tanto il civico 5 (di cui al mappale 214), rimasto invece nella piena proprietà dei sigg.ri S [redacted] a e C [redacted]". In particolare gli attori evidenziano come all'intero cortile si accedeva - prima dell'intervento riduttivo realizzato dai convenuti - attraverso un unico grande cancello comune a tutta la proprietà (che appunto all'epoca era indivisa); nella particella n.214 da tempo risalente sarebbero posizionate le prese d'aria e d'acqua, nonché la vasca di decantazione, da sempre utilizzata per lo svolgimento dell'attività dell'officina. L'erezione del muro divisorio tra le particelle 213 e 214 ha fatto sì che detti manufatti siano rimasti all'interno della particella 214 e non più utilizzabili per l'officina. D'altro canto la sostituzione (essa pure operata dai convenuti) dell'originario cancello grande comune con due più piccoli a servizio delle due proprietà (particelle 213 e 214) impedirebbe l'accesso all'officina di mezzi di grandi dimensioni, che invece prima vi entravano comodamente. Ciò, senza contare che la presenza del muro divisorio precluderebbe anche la movimentazione ed il parcheggio dei mezzi da riparare o riparati, che invece prima potevano usufruire anche dell'altra porzione di cortile indiviso e costituente la particella 214.

Sulla base di siffatta prospettazione gli attori propongono un'actio confessoria servitutis, mirante ad ottenere l'accertamento e declaratoria dell'esistenza a carico del fondo dei convenuti ed in favore del fondo di proprietà S [redacted] b/A [redacted] di una

servitù di passo carrabile (attraverso l'originaria apertura più ampia), di passo e sosta e di presa d'acqua e di aria compressa.

La previsione di cui all'art.1079 c.c., però, testualmente attribuisce la legittimazione attiva per la proposizione dell'actio confessoria al "titolare della servitù" e dunque al solo proprietario del fondo dominante, stante il carattere reale della relativa azione.

Ne consegue che difetta di legittimazione attiva il conduttore del fondo dominante e dunque il sig. S. [REDACTED].

Poiché sull'accertamento – con efficacia di giudicato – dell'esistenza della servitù vengono fondate le ulteriori domande di S. [REDACTED] I. [REDACTED] la declaratoria di sua carenza di legittimazione attiva sulla preliminare preclude l'esame delle domande dipendenti.

S. [REDACTED] va dunque condannato a rimborsare ai convenuti le spese di lite, che vengono liquidate in dispositivo – tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate – imputando al rapporto processuale in esame la metà dell'unitaria nota spese dei convenuti.

Quanto all'actio confessoria servitutis promossa da S. [REDACTED] e A. [REDACTED], i primi assumono l'esistenza di servitù per destinazione del padre di famiglia in favore della porzione divenuta di loro proprietà a seguito dell'atto di acquisto in data 17.06.1992. In particolare gli attori sostengono che gli immobili e le superfici ricadenti nei mappali 213 e 214 erano stati acquistati dai fratelli L. [REDACTED], S. [REDACTED] e I. [REDACTED] nel 03.03.1961 in comproprietà indivisa e tali erano rimasti sino al momento della divisione operata con l'acquisto – mediante rogito del 17.06.1992 – della proprietà esclusiva da parte di N. [REDACTED] ed A. [REDACTED] dei beni ricadenti nel mappale 213, mentre quelli ricadenti nel mappale 214 restavano in proprietà di S. [REDACTED] e B. [REDACTED].

Dunque dal 1961 sino al 1992 il cortile – divenuto pertinenza della palazzina acquistata da I. [REDACTED] ed A. [REDACTED] nel 1992 – era in origine e fino a quel momento parte di un unico cortile indiviso, destinato

indifferentemente a servire tanto il civico n.3 di via Petrarca (acquistato dagli attori), quanto il civico n.5 della stessa via (rimasto di proprietà dei convenuti).

Gli attori evidenziano come i fratelli – durante il periodo della comunione – avevano allocato al piano terreno della palazzina poi acquistata dagli esponenti un'officina per la riparazione di autocarri ed autoveicoli, per cui l'intero cortile indiviso era servito per consentire l'accesso dei veicoli all'officina e per la sosta dei veicoli una volta riparati, in attesa della consegna. Sempre al servizio dell'officina erano stati realizzati una presa d'acqua, una presa di aria compressa e – sotto il piano di calpestio del cortile – una vasca di decantazione dei reflui.

Sostengono quindi gli attori che i fratelli comproprietari dell'intero compendio immobiliare indiviso avevano dunque – mediante la sistemazione dei luoghi come ora descritti e la realizzazione dei manufatti a servizio dell'officina nella porzione di cortile poi divenuta la particella n.214 - asservito detta porzione in favore della porzione immobiliare ove era allocata l'officina.

In proposito va osservato in linea di principio che – per consolidata ed uniforme giurisprudenza – per aversi la costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia occorre: a) che i due fondi appartenenti ad unico proprietario siano stati posti in una situazione di obiettiva subordinazione o assoggettamento integrante il contenuto di una servitù prediale; b) che tale situazione perduri al momento dell'alienazione del fondo posto in condizione di subordinazione; c) che la servitù risulti in modo non equivoco da segni ed opere idonei a dimostrarlo.

Nel caso di specie si può ritenere sostanzialmente raggiunta la prova (attraverso le dichiarazioni di alcuni dei testi assunti) che nella porzione di cortile rientrante nella particella 214 fossero stati allocati – quando ancora il cortile era comune – una vasca di decantazione dei reflui, una presa d'acqua ed una presa d'aria compressa. Data la natura



di tali manufatti è verosimile che essi siano stati realizzati specificatamente per servire all'attività dell'officina (d'altro canto la circostanza è stata confermata anche da alcuni testimoni).

Ciò consente dunque – alla luce dei principi sopra enunciati – di affermare che la porzione della particella 214 ove erano allocati i manufatti in parola era asservita alla porzione in cui si trovava l'officina.

Tuttavia è pacifico in causa che l'attività dell'officina è continuata regolarmente anche dopo l'erezione del muro, che ha reso inaccessibili i manufatti da parte dell'officina. Ciò sta a significare che – essendo gli stessi, pacificamente, indispensabili allo svolgimento dell'attività di riparazione dei veicoli, altri analoghi sono stati realizzati nella porzione di cortile direttamente pertinenti all'officina stessa. In tal modo appare evidente come vi sia stata rinuncia per fatti concludenti – da parte dell'avente diritto – all'esercizio della servitù.

Non può invece costituire asservimento (ai fini della configurabilità di una servitù) la circostanza che prima dell'erezione del muro i veicoli da riparare o già riparati venivano fatti sostare indifferentemente in ogni parte del cortile comune, in assenza di manufatti specificatamente finalizzati ad asservire a tale scopo le varie parti del cortile stesso.

Altrettanto si deve dire per il grosso cancello posto sul passo carraio d'accesso al cortile comune, che è stato sostituito con altri due più piccoli. Invero la presenza del cancello era destinato esclusivamente, per sua natura, a consentire l'accesso alle proprietà, senza assolvere ad alcun ulteriore specifico scopo, quale quello di permettere l'accesso di mezzi di grosse dimensioni all'officina. Ciò, in difetto di elementi strutturali ad hoc che ne consentissero di valutare l'asservimento diretto a tale funzione. In siffatta situazione si può invece legittimamente affermare il contrario e cioè non già che il cancello fosse asservito all'officina, ma che quest'ultima potesse farvi passare



mezzi di grosse dimensioni proprio e soltanto perché il cancello era di dimensioni tali da consentirlo.

Pertanto le domande degli attori vanno rigettate e gli stessi vanno condannati a rimborsare ai convenuti le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate, imputando al rapporto processuale in parola i 2/3 dell'unitaria nota-spese dei convenuti.

P. Q. M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la carenza di legittimazione attiva di S. [redacted] e lo condanna a rimborsare ai convenuti le spese di lite, liquidate in €..... per spese, €... 1.545,66.# per diritti ed €... 1.235,00.# per onorari, oltre accessori di legge;
- 2) rigetta le domande svolte da S. [redacted] e A. [redacted] e li condanna, in via tra loro solidale, a rimborsare ai convenuti le spese di lite, liquidate in €..... per spese, €... 3.091,33.# per diritti ed €... 2.470,00.# per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 03.07.05.

Il Giudice

U. L. Padova

