

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio [REDACTED] (MI), alla via [REDACTED] (già civico n.6) conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Comune di [REDACTED] chiedendo che venisse accertato e dichiarato che esso convenuto non era titolare di alcun diritto sull'area di proprietà dell'attore, sita in [REDACTED] P.zza [REDACTED] distinta al N.C.E.U. al foglio 15, mappali 297 e 401, con la conseguente condanna del convenuto alla restituzione ed al rilascio dell'area predetta, dal medesimo illegittimamente occupata.

Si costituiva in giudizio il Comune di [REDACTED] contestando la fondatezza delle allegazioni svolte ex adverso e concludendo per il rigetto delle istanze formulate nei suoi confronti. In via riconvenzionale il Comune di [REDACTED] chiedeva che fosse accertato e dichiarato che la porzione inedita del mappale 297 del foglio 15 N.C.E.U. di [REDACTED] ed i portici insistenti su detto mappale – prospettanti sulla P.zza [REDACTED] – erano assoggettati a servitù di uso pubblico per effetto di dicasio ad patriam ovvero, comunque, per usucapione.

Non veniva dato ingresso alle attività istruttorie richieste dalle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle stesse come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non è controversa il causa la proprietà in capo al Condominio attore delle porzioni immobiliari di cui ai mappali 297 e 401 del foglio 15 N.C.E.U. di [REDACTED].

Va altresì precisato preliminarmente che dalla documentazione in atti emerge immediatamente all'evidenza l'infondatezza della domanda attrice quanto al mappale 401 del foglio 15 N.C.E.U. di [REDACTED] in

te.

quanto appare dalle planimetrie prodotte che detto mappale riguarda i box sotterranei che sono di proprietà privata e che – per la loro stessa natura e configurazione materiale – non possono essere mai stati utilizzati per parcheggio pubblico.

Dunque la materia del contendere va limitata alla porzione contraddistinta al mappale 297.

A proposito di quest'ultimo il Comune convenuto invoca anzitutto l'esistenza di una servitù di uso pubblico a parcheggio in virtù di un' espressa dicatio ad patriam contenuta nel progetto assentito dall'Amministrazione comunale in sede di nulla osta alla realizzazione dell'edificio condominiale (eretto poi in condominio e costituente l'odierno attore), datato 27.08.1968 (docc. 1 e 2 del convenuto).

Dall'esame del predetto nulla osta e della documentazione allegata ad esso – contenente la planimetria dell'edificio erigendo – in corrispondenza del mappale di cui si discute si legge testualmente la dicitura "parcheggio pubblico n.°12 posti macchina".

Ora, se si considera che il progetto contenente detta previsione di destinazione è stato oggetto di specifico esame da parte della P.A. (nella specie il Comune di ██████████ in persona del Sindaco pro tempore) e dunque l'approvazione (nulla osta) del progetto presentato ha necessariamente avuto ad oggetto tutti i profili dedotti nel progetto medesimo, ivi compreso perciò anche quello in esame, ne consegue che alla destinazione a parcheggio pubblico si è spontaneamente vincolata la proprietà (per ottenere l'autorizzazione a costruire) e tale destinazione è stata accettata ed autorizzata dalla P.A..

In tale condotta da parte della proprietà si è concretata la dicatio ad patriam correttamente invocata dal convenuto. Né può indurre ad una diversa conclusione la specificazione di n°12 posti macchina. Essa appare infatti meramente indicativa circa le possibilità concrete (in relazione allo spazio disponibile) di utilizzazione ed in ogni caso non si fa questione in causa sul fatto che lo spazio de quo possa ospitare un numero maggiore o

minore di vetture (anche tenuto conto del fatto che esse possono essere di dimensioni anche assai diverse tra loro).

Il vincolo assunto formalmente dalla proprietà, d'altro canto, non era suscettibile di modifiche, alla luce dell'espressa previsione contenuta al punto 9) del nulla osta all'edificazione, in cui si legge testualmente che *"è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti....."*.

Né vale ad indurre ad una diversa conclusione il rilievo che nei rogiti prodotti da parte attrice – e relativi alla vendita di singole porzioni dell'edificio condominiale – non vi sia cenno del vincolo di destinazione a pubblico parcheggio del mappale 297. Invero si tratta di atti inter alios acta rispetto alla P.A. e di per sé inidonei a far venir meno la servitù di uso pubblico (a parcheggio) già formalizzata dall'avente diritto (la proprietaria dell'area).

Allega in particolare il convenuto di avere utilizzato a parcheggio pubblico la porzione de qua a far tempo dal 1970 e di aver poi imposto il pagamento della sosta a partire dal 1994. Sul punto parte attrice non prende alcuna specifica posizione, limitandosi a lamentare l'imposizione del pagamento dal 1994. In carenza di specifica contestazione la circostanza si deve ritenere come ammessa. Peraltro – in ogni caso – una volta accertata l'esistenza della servitù d'uso pubblico ed in difetto di allegazione del suo mancato esercizio protratto nel tempo da parte dell'avente diritto (da intendersi come rinuncia) la circostanza sarebbe irrilevante.

Quanto poi che il parcheggio da gratuito sia divenuto a pagamento, una volta accertata la servitù de qua, è ininfluenza la modalità secondo la quale la servitù stessa viene esercitata, in quanto comunque non contra lege.

Ne consegue il rigetto delle domande svolte dal Condominio attore e l'accoglimento della riconvenzionale del Comune di [REDACTED] limitatamente alla porzione inedificata del mappale 197.

Inammissibile è infatti la riconvenzionale relativa ai portici del fabbricato insistente su tale mappale, in quanto porzione estranea alla materia del

te

contendere introdotta dall'attore e sulla quale quest'ultimo non ha accettato il contraddittorio.

Visto l'esito del giudizio, l'attore va condannato a rimborsare al convenuto la metà delle spese di lite che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.

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

- 1) rigetta le domande di parte attrice e, in accoglimento parziale della riconvenzionale del convenuto, dichiara che la porzione ineditata del mappale 297 del foglio 15 N.C.E.U. di [REDACTED] è soggetta a servitù di uso pubblico per parcheggio;
- 2) rigetta per quant'altro la riconvenzionale del convenuto;
- 3) condanna l'attore a rimborsare al convenuto la metà delle spese di lite, liquidate - in tale frazione - in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 16.07.05.

Il Giudice

U. L. Padova

