

n. 69007/2003 R.G.

5373/07
4337/07

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 18 gennaio 2007 ed introitata per la decisione in data 10 aprile 2007, promossa

DA

[redacted] elettivamente domiciliata in via Zanella nr. 41, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Daniela D'Evant, che la rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato Antonio Giancola del Foro di Milano, per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[redacted]

elettivamente domiciliati in via Visconti di Modrone nr. 2, Milano, presso lo studio degli Avvocati Alberto Pojaghi e Francesca Pojaghi, che li rappresentano e difendono per delega in calce alle copie notificate dell'atto di citazione,

CONVENUTI



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la S. [redacted] conveniva in giudizio

[redacted]
[redacted]
[redacted] tra i proprietari [redacted] in persona del curatore avv. Vittorio Di Silvio di Milano ed
esponeva che:

- con rogiti di compravendita in data 25 gennaio 1938 e 3 giugno 1939 (nr. 9411 e nr. 10058 del notaio [redacted] di Milano, docc. 1 e 2 fasc. attrice) [redacted] tra i proprietari [redacted] già [redacted] tra i proprietari [redacted] aveva venduto alla [redacted] rappresentata dall'amministratore unico [redacted] due terreni, in atti identificati secondo gli estremi catastali, il primo con fronte sulla [redacted] sulla via [redacted] ed il secondo con fronte sulla via [redacted]
- con altro rogito dello stesso notaio (nr. 6606 del 12 settembre 1934, doc. 3 fasc. attrice) la [redacted] aveva acquistato dalla [redacted] un appezzamento di terreno fronteggiante la via [redacted]
- nei tre contratti si prevedeva che *"la strada privata a cui è dato libero accesso a tutti i proprietari di terreno che la fronteggiano, resterà di proprietà della venditrice fintanto che non saranno venduti tutti i terreni che la fronteggiano... a richiesta della venditrice, quando saranno venduti tutti i terreni fronteggianti la detta strada privata i diversi proprietari per preciso obbligo assunto con gli strumenti di acquisto e quindi anche l'acquirente dovranno costituirsi in consorzio per assumere gratuitamente la proprietà della strada entrando in stato e luogo della venditrice"*;
- in precedenza [redacted] con atto nr. 2807 di repertorio del notaio [redacted] del 7 settembre 1934, doc. 4 fasc. attrice) aveva venduto altro appezzamento di terreno fronteggiante la [redacted] che successivamente (con atto nr. 34121 di repertorio del notaio [redacted] del 19 giugno 1952, doc. 5 fasc. attrice) aveva rivenduto questo terreno [redacted]
- [redacted] era divenuto assegnatario degli immobili e dei terreni di proprietà della [redacted] con atto del 28 ottobre 1941, all'atto dello scioglimento di questa società;
- gli altri appezzamenti di terreno fronteggianti la via [redacted] erano stati alienati a terzi;

- sui terreni di proprietà di [redacted] negli anni Cinquanta del secolo scorso (v. doc. 6 fasc. attrice) era stata costruita un'autorimessa, oltre ad altri edifici;
- con rogito del 27 ottobre 2000 (nr. 51993 di repertorio del notaio [redacted] di Milano, doc. 7 fasc. attrice) la A [redacted] aveva acquistato dagli aventi causa di [redacted] il fabbricato ad uso autorimessa al nr. 9 della via [redacted] insistente sui terreni a suo tempo venduti da [redacted];
- con una missiva in data 3 settembre 2002 (doc. 8 fasc. attrice), in risposta ad una lettera del legale dei sigg. [redacted] con cui era stato contestato l'allaccio abusivo di [redacted] ad una sbarra, azionabile elettricamente, posta dai [redacted] della via [redacted] il legale di [redacted] faceva presente che della stessa dovevano ritenersi comproprietari tutti i frontisti, tenuti a costituirsi in consorzio per la gestione, avendo [redacted] venduto tutti gli appezzamenti di terreno fronteggianti la strada;
- tale missiva, al pari di una successiva lettera del 28 novembre 2002 (doc. 9 fasc. attrice), di contestazione della pretesa della [redacted] di esercizio di poteri esclusivi sulla strada privata, era rimasta senza risposta;
- il legale dei sigg. [redacted] nel frattempo, con lettera del 24 ottobre 2002, di cui l'attrice era venuta a conoscenza solo nell'ottobre 2003, (doc. 10 fasc. attrice) si era rivolto all'avv. [redacted] curatore del fallimento della [redacted] rappresentandogli che con gli atti di compravendita del 1938 e 1939 su menzionati, la persona giuridica si era impegnata a trasferire gratuitamente la proprietà della via [redacted] ai nuovi proprietari dei terreni fronteggianti tale strada privata ed aveva manifestato l'interesse degli eredi di [redacted], avente causa della [redacted] di formalizzare a proprio favore tale trasferimento;
- sulla base di una inveritiera rappresentazione dei fatti rilevanti, il Tribunale fallimentare aveva autorizzato la cessione della strada privata, formalizzata con scrittura privata autenticata con atto nr. 7 di repertorio del notaio [redacted] [redacted] data 9 luglio 2003 (doc. 11 fasc. attrice);
- infine, con missiva del 25 settembre 2003 (doc. 12 fasc. attrice), il legale dei sigg. [redacted] aveva intimato alla [redacted] liberare la via [redacted] dalle autovetture ivi parcheggiate, essendone diventati proprietari esclusivi.

Su queste premesse l'attrice sosteneva che la compravendita del 9 luglio 2003 doveva ritenersi inefficace, per avere la [redacted] on atti precedentemente trascritti, costituito una comunione della strada tra gli acquirenti frontisti.

Sotto altro profilo la compravendita del 2003 doveva ritenersi nulla, per avere i [redacted] [redacted] disposto di beni della cui proprietà si era già spogliata negli anni Trenta del secolo scorso.

Per l'ipotesi subordinata in cui si dovesse ritenere che le clausole contenute nei contratti su menzionati avessero efficacia soltanto obbligatoria e non reale, era proposta domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di trasferimento della proprietà della strada privata.

Si affermava, infine, che i sigg.ri [redacted] avevano agito in malafede, rappresentando al [redacted], contrariamente al vero, di essere gli unici proprietari frontisti, attivandosi in tal senso subito dopo che la [redacted] aveva sollecitato la costituzione del consorzio per la gestione della strada privata.

In via di ulteriore subordine si sosteneva che, quand'anche l'acquisto del 9 luglio 2003 dovesse essere considerato valido ed efficace, i convenuti [redacted] avrebbero dovuto rendere comune l'acquisto agli altri frontisti.

Si chiedeva, infine, la condanna di tutti i frontisti della via [redacted] - i sigg.ri [redacted] a, i sigg.ri [redacted] nr. 2 - alla costituzione del consorzio per la gestione della strada privata.

Da ultimo, si chiedeva la condanna dei convenuti [redacted] [redacted] al risarcimento dei danni arrecati alla [redacted] con le condotte illecite sopra descritte, con liquidazione da effettuarsi anche in via equitativa.

Con comparsa tempestivamente depositata il 12 febbraio 2004 si costituivano la sig.ra [redacted] ed affermavano che, risalendo gli atti di acquisto dei terreni antistanti la via [redacted] ad un periodo compreso fra il 1934 ed il 1952 e non avendo mai né la [redacted] né alcun soggetto terzo vantato diritti di proprietà, avevano ritenuto che il trasferimento della strada privata fosse già avvenuto a loro favore fin da quell'epoca.

Per questo motivo avevano sempre provveduto alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, avevano adibito parte della via ad area di parcheggio e sin dal 1994 la avevano chiusa, dapprima con un cancello e poi con una sbarra azionata elettricamente.

In occasione della cessione del fabbricato ad uso autorimessa alla [redacted] i predetti avevano appreso che il trasferimento di proprietà della strada privata in loro favore previsto dai rogiti del 1934, 1938 e 1939 non era mai stato effettuato e che, pertanto, di tale porzione immobiliare era ancora proprietaria la fallita [redacted]

A riprova della condizione soggettiva di buona fede degli eredi [redacted] si richiamava il contenuto di una lettera di data 28 luglio 2000 (doc. 9 fasc. convenuti [redacted]), contestuale al contratto preliminare di compravendita fra costoro e [redacted], (in esecuzione del quale era stato stipulato l'atto in data 27 ottobre 2000 fra [redacted] con la quale gli eredi [redacted] si erano impegnati a costituire, a richiesta della promissaria acquirente, una servitù di passaggio pedonale e carraio sulla sola porzione della strada privata [redacted] antistante l'unità immobiliare oggetto della compravendita.

Appreso che la [redacted] era stata dichiarata fallita nel lontano 1976, che la procedura era ancora aperta e che le funzioni di curatore erano svolte dall'avv. [redacted] gli eredi [redacted] avevano preso contatto (con lettera del 24 ottobre 2002, doc. 11 fasc. convenuti [redacted]) con questo professionista, non sottacendogli, diversamente da quanto affermato da parte attrice, di essere proprietari solo di alcuni dei terreni fronteggianti la via privata [redacted] manifestandogli l'interesse alla formalizzazione del trasferimento della proprietà della strada.

La difesa di questi convenuti, riportata la clausola contenuta nei rogiti del 1934, 1938 e 1939, richiamata anche nel rogito del 1952, ne evidenziava l'efficacia meramente obbligatoria.

Si censurava il fatto che l'attrice, su cui incombeva l'onere probatorio, non avesse fornito precise indicazioni e, tantomeno, prodotto copia degli altri atti, apoditticamente e genericamente ricordati, nei quali si assumeva fosse contenuta una clausola di trasferimento ai proprietari frontisti della proprietà delle rispettive porzioni della strada privata. Gli unici atti relativi al trasferimento della proprietà di alcuni terreni fronteggianti la [redacted] erano quelli che avevano visto parte i danti causa dei convenuti [redacted] che, sul presupposto, erroneo, di essere già proprietari della strada privata, si erano sempre comportati come tali, senza che, per oltre sessant'anni, alcuno avesse contestato l'esercizio di tutti i poteri del proprietario sulla via, da parte, prima, di [redacted] in seguito, dei suoi eredi.

Evidenziato che nell'atto di citazione, al di fuori della menzione degli atti in favore della [redacted] non vi era traccia né dei soggetti cui sarebbe stata trasferita la proprietà di altri terreni antistanti la via privata né degli atti in forza dei quali tale risultato sarebbe stato realizzato, si affermava che mai era stata costituita una comunione fra i proprietari frontisti e si faceva notare come una visura catastale di proco precedente la compravendita del 2000 con la [redacted] (doc. 14 fasc. convenuti [redacted]) attestasse che la strada risultava ancora di proprietà della [redacted]

D'altro canto, il trasferimento della proprietà sarebbe dovuto avvenire per iscritto, con atti soggetti a trascrizione per essere opponibili ai terzi. In mancanza di qualsivoglia trascrizione precedente quella effettuata nel luglio 2003, doveva ritenersi infondata ogni domanda volta a far

dichiarare la nullità o inefficacia di tale trasferimento di proprietà, avvenuto a titolo oneroso, dietro pagamento di € 516,46 da parte degli eredi [REDACTED]

Esclusa la rilevanza nel caso di specie delle pronunce della giurisprudenza di legittimità in tema di costituzione di "via agraria" fra i fondi agricoli, i convenuti sostenevano che la [REDACTED] quale acquirente del solo fabbricato ad uso autorimessa, poteva vantare esclusivamente un'aspettativa alla costituzione di una servitù di passaggio.

In via subordinata, i convenuti [REDACTED] esponevano che mai era stata chiesta la costituzione del consorzio fra gli originari acquirenti dei terreni fronteggianti la via [REDACTED] cosicché la relativa obbligazione doveva ritenersi prescritta.

In ulteriore subordine, si chiedeva che fosse accertato l'acquisto per usucapione della proprietà della via privata [REDACTED] da parte degli eredi di [REDACTED] essendo costoro posseduto indisturbati la porzione immobiliare per un periodo ben superiore ai vent'anni.

Si contestava, infine, la carenza di prove in ordine alla sussistenza ed all'entità dei danni di cui l'attrice chiedeva il risarcimento.

Si concludeva, pertanto, per l'integrale rigetto di tutte le domande dell'attrice.

In via riconvenzionale, infine, questi convenuti chiedevano che [REDACTED] fosse condannata a ripristinare il collegamento elettrico della sbarra di chiusura della strada privata, abusivamente distaccato a favore della sola [REDACTED] ed a ristabilire l'alimentazione elettrica dei due lampioni per l'illuminazione della strada privata, a suo tempo fatti installare dagli [REDACTED] ed abusivamente distaccata da [REDACTED] per collegarla al suo contatore.

Con comparsa depositata il 24 dicembre 2003 si costituiva il [REDACTED] convenuto, sostenendo che non si era creata alcuna comunione della strada privata fra i frontisti, essendone stata semplicemente promessa la vendita dalla [REDACTED] un costituendo consorzio. Dagli atti prodotti poteva evincersi che la venditrice [REDACTED] aveva mantenuto la proprietà della strada, che avrebbe dovuto essere trasferita ad un consorzio mai venuto ad esistenza, con la conseguenza che la proprietà della via privata era rimasta sempre in capo alla [REDACTED] e, quindi, al [REDACTED] convenuto, che poteva disporre, perché, non essendo stata manifestata alcuna pretesa da parte dei frontisti per oltre sessant'anni, ben poteva dirsi prescritta ogni obbligazione derivante dai contratti a suo tempo conclusi dalla [REDACTED]

In ogni caso, si chiariva che i sigg.ri [REDACTED] vano riferito agli organi della procedura di essere gli unici frontisti interessati ad acquisire la proprietà della strada, che per il [REDACTED] costituiva soltanto un onere, cosicché era parsa conveniente l'alienazione, anche per evitare un aggravio di spese nel caso di instaurazione di un inutile contenzioso.

Si chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande dell'attrice e, in subordine, nel caso di accoglimento di taluna di esse, si chiedeva che i convenuti [redacted] fossero condannati a tenere indenne il [redacted] da ogni conseguenza pregiudizievole a seguito dell'iniziativa di [redacted]

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 3 marzo 2004, si costituiva [redacted] eccependo di essere carente di legittimazione passiva, non rivestendo la qualità di proprietario "frontista" ed essendo, invece, i sigg.r [redacted] proprietari di un terreno con accesso dalla via [redacted] dell'immobile poi sullo stesso costruito.

Alla medesima udienza si costituiva [redacted] esponendo che la clausola invocata da parte attrice non poteva che avere una portata obbligatoria e che a seguito dell'alienazione di tutti i terreni l [redacted] non aveva manifestato l'intenzione di cedere la proprietà della strada [redacted] [redacted], come reso evidente dalla mancata costituzione del consorzio cui avrebbe dovuto essere trasferita la porzione immobiliare e dall'inesistenza di un atto scritto per la formalizzazione del trasferimento del diritto reale.

Anche questo convenuto, pertanto, chiedeva il rigetto di tutte le domande della [redacted]

Anche il [redacted] costituendosi, sosteneva la tesi della portata meramente obbligatoria della clausola contrattuale invocata dalla parte attrice, che prevedeva soltanto il futuro trasferimento della proprietà della strada ad un consorzio mai costituitosi.

Preso atto dalla comparsa di costituzione di [redacted] che uno dei proprietari frontisti era la sig.ra [redacted] non convenuta in giudizio dall'attrice, si assegnava a questa parte un termine per integrare il contraddittorio nei confronti della predetta.

All'udienza del 29 settembre 2004 si costituiva la terza chiamata, sostenendo anch'essa la tesi della portata meramente obbligatoria delle clausole contrattuali invocate dall'attrice.

In via riconvenzionale, la [redacted] lato atto dell'interclusione del terreno di sua proprietà, affermava che la [redacted] al momento della stipula della compravendita aveva costituito una servitù di passaggio pedonale e carraio sulla v [redacted] in modo da permettere l'accesso al fondo di sua proprietà.

Per questo motivo la [redacted] aveva sempre avuto la disponibilità del telecomando per l'apertura della sbarra che chiudeva l'accesso alla strada.

I convenuti [redacted] adibendo parte della sede stradale a parcheggio di veicoli, avevano limitato l'esercizio del diritto di servitù della terza chiamata.

In particolare, due posti auto rendevano assai malagevole l'accesso veicolare della sig.ra [redacted] alla sua proprietà.

Si trattava di una condotta in violazione dell'art. 1067 cc che giustificava, ad avviso di costei, la condanna dei convenuti [redacted] ad eliminare i due posti auto che ostacolavano l'esercizio della servitù di passaggio volontariamente costituita dalla [redacted] in favore di questa parte.

All'udienza del 13 gennaio 2005, preso atto dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 31 maggio 2005 era disposta l'effettuazione di una CTU, ricognitiva dello stato dei luoghi ai fini del giudizio sulla domanda riconvenzionale della terza chiamata [redacted]

Assegnato il quesito nell'udienza del 14 giugno 2005 e depositata la relazione tecnica il 24 settembre 2005, all'udienza del 23 novembre 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 18 gennaio 2007 le parti (all'infuori di [redacted] che non ha più svolto attività processuale dopo aver chiarito di non essere proprietario frontista e per il quale valgono le conclusioni formulate con la comparsa di costituzione e risposta) precisavano le conclusioni come da fogli allegati e dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, il 10 aprile 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Decisiva ai fini della soluzione della controversia è l'interpretazione della clausola, riportata in termini equivalenti in tutti gli atti notarili qui rilevanti, che si rinviene a partire dalla compravendita con cui nel 1934 la sig.ra [redacted] i, dante causa (per atto del 1952) [redacted] acquistò dalla [redacted] un terreno antistante la via p[redacted]

Si legge in quell'atto notarile che: *"La...strada privata a cui è dato libero accesso a tutti i proprietari di terreni che la fronteggiano, resterà di proprietà della venditrice del terreno, fintanto che non saranno venduti tutti terreni che la fronteggiano e la venditrice provvederà alla sua manutenzione ed illuminazione futura, addebitando ai singoli frontisti la loro quota della spesa in proporzione della fronte di ogni singola proprietà.*

A richiesta della società [redacted] e quando saranno venduti tutti i terreni che la fronteggiano, verrà costituito u[redacted] impegnativo fin d'ora fra i diversi proprietari, per

assumere gratuitamente la proprietà della strada, entrando così in stato e luogo della società

Sostiene parte attrice che per effetto di tale clausola i proprietari dei terreni antistanti la via privata sarebbero anche divenuti "proprietari in comune" della strada e la previsione (inattuata) della costituzione di un consorzio avrebbe riguardato "un mero aspetto formale", nei rapporti tra soggetti che, in forza della riportata clausola contrattuale, erano già "comproprietari della strada".

Tale tesi pare francamente insostenibile alla luce della formulazione letterale della clausola riprodotta nei contratti di compravendita stipulati fra la [redacted] e i suoi aventi causa.

La previsione del mantenimento della proprietà della strada in capo alla [redacted] fino alla vendita di tutti i terreni antistanti era articolata non già nei termini di una condizione sospensiva apposta ad un contratto traslativo della proprietà, ma nei termini di un'obbligazione degli acquirenti dei terreni di costituirsi in consorzio, dietro semplice richiesta della [redacted] per assumere gratuitamente la proprietà della strada entrando in stato e luogo della venditrice".

Nessun effetto reale può attribuirsi ad una clausola siffatta, che prevede chiaramente l'obbligo dei proprietari dei terreni di costituire il consorzio destinato a divenire proprietario della strada privata, subentrando alla [redacted] interessata, una volta completate le alienazioni dei lotti di terreno antistanti, a liberarsi della proprietà della via di accesso, fonte, a quel punto, solo di spese legate alla gestione. Le clausole contrattuali di cui si discute stabiliscono unicamente l'obbligazione dei proprietari frontisti di costituire il consorzio, a richiesta della [redacted] e l'obbligazione di quest'ultima di trasferire gratuitamente al consorzio, soggetto distinto dai singoli frontisti, la proprietà della strada, una volta completate le cessioni dei lotti e, correlativamente, l'obbligazione dei proprietari dei terreni di acquisire in capo al consorzio la proprietà della via di accesso.

A conferma di questa conclusione, la sola consentita dalla formulazione letterale della clausola contrattuale di cui qui si discute, deve anche osservarsi che i vari notai che molti decenni or sono inserirono nei loro rogiti la clausola in discorso, la collocarono fra le pattuizioni che regolavano la compravendita dei terreni e non già nella parte dedicata all'individuazione delle porzioni immobiliari compravendute.

Sostiene parte attrice che un valore di "interpretazione autentica" della clausola controversa è offerta da una lettera (doc. 17 fasc. attrice) indirizzata il 24 ottobre 1951 dalla [redacted] alla sig.ra [redacted] con la quale la società, premesso di aver completato fin dal 1944 la vendita di tutti i terreni fronteggianti la [redacted] aveva affermato che da quel momento tutti frontisti erano divenuti proprietari della strada ed erano subentrati negli obblighi conseguenti alla proprietà.

Tale tesi, incompatibile con la formulazione letterale dei contratti che qui interessano, era, in realtà, il frutto di un'autentica "forzatura" della [redacted] interessata unicamente a liberarsi degli oneri economici e delle responsabilità verso le autorità comunali connesse alla condizione di proprietaria della [redacted]

Del resto la stessa lettera si concludeva con il pressante invito all'[redacted] quale proprietaria frontista, a prendere contatto diretto con gli altri interessati per la costituzione del consorzio, con il riconoscimento implicito, in tal modo, del fatto che il meccanismo congegnato negli anni Trenta per realizzare il trasferimento della proprietà della [redacted] non aveva avuto pratica attuazione.

Da quanto sin qui detto discende che sono infondate le domande principali [redacted] (nr. 1, 2, 3 del foglio di precisazione delle conclusioni) per far dichiarare l'inefficacia o la nullità del trasferimento di proprietà operato con il contratto del 2003 fra [redacted] convenuto ed [redacted] per essere il bene compravenduto di proprietà di terzi (fra i quali gli stessi sigg. [redacted])

Per le stesse ragioni è infondata anche l'ulteriore domanda di accertamento della "costituzione di una comunione" riguardante la via [redacted] (nr. 4 del foglio di precisazione delle conclusioni)

La conclusione circa la portata meramente obbligatoria della clausola inserita negli atti notarili stipulati negli anni Trenta del secolo scorso implica un ulteriore corollario, assai rilevante per il giudizio sulla domanda subordinata (nr. 5 del foglio di precisazione delle conclusioni) dell'attrice di condanna de [redacted] all'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di trasferimento della proprietà della strada ai privati, posto che l'inerzia dei creditori, pacificamente protrattasi per molti decenni, determinò, ben prima del 2003, la prescrizione del diritto dei proprietari frontisti di conseguire il trasferimento di proprietà e, correlativamente, la prescrizione del diritto della [redacted] dei [redacted] di esigere la costituzione del consorzio.

La prescrizione di tali diritti è stata tempestivamente e ritualmente eccepita da tutte le parti interessate, ivi compreso il convenuto [redacted] fin dalla comparsa di costituzione e risposta.

Ad identica conclusione si deve giungere, per le medesime ragioni, sull'altra domanda subordinata (sub 9 del foglio di precisazione delle conclusioni) dell'attore, volta ad ottenere la condanna dei convenuti frontisti alla costituzione del consorzio.

La mera lettura della missiva indirizzata il 24 ottobre 2002 dal legale dei sigg.ri [redacted] curatore fallimentare di [redacted] rende evidente che allo stesso venne fatta puntuale menzione degli atti notarili rilevanti e che gli venne correttamente riferito che gli [redacted] erano proprietari solo di una parte degli immobili antistanti la via [redacted] sicché il

curatore venne posto in condizione di valutare in maniera adeguata la situazione giuridica della via privata e di rappresentarla correttamente al Tribunale fallimentare, cui non sfuggì, evidentemente, che la conservazione della proprietà della via [redacted] non sarebbe stata di utilità alcuna per il [redacted]

E' palese, pertanto, l'infondatezza della domanda di accertamento articolata dall'attrice sub 6) del foglio di precisazione delle conclusioni.

L'estrema domanda subordinata di [redacted] (sub 7 del foglio di precisazione di conclusioni), volta ad accertare l'obbligo dei sigg.ri [redacted] a virtù della loro posizione di comunisti, di rendere comune a tutti i frontisti la strada privata", con la conseguente condanna ad eseguire il trasferimento della proprietà alla comunione e in particolare ai sigg.ri [redacted] [redacted] risulta di ardua valutazione, tanto evanescente è l'identificazione dei presupposti giuridici della domanda: tale rilievo ne impone senz'altro il rigetto.

Da quanto sin qui detto discende che alcun profilo di responsabilità può ipotizzarsi nelle condotte dei convenuti [redacted], che, in definitiva, hanno posto in essere, con il contratto del 9 luglio 2003, una regolamentazione negoziale dei loro interessi in alcun modo lesiva dei diritti dei terzi e, in particolare dell'attrice [redacted], che non poteva vantare alcun diritto di proprietà su [redacted] e che non poteva invocare un'obbligazione di contrarre, per la costituzione del consorzio ed il trasferimento allo stesso della proprietà della strada, che, trovando causa nei contratti stipulati fra il 1934 ed il 1939, si era da decenni prescritta, nella completa mancanza di iniziative volte a far valere il diritto personale ivi stabilito.

Ne consegue l'infondatezza della domanda risarcitoria articolata da [redacted] sub 8) del foglio di precisazione delle conclusioni.

E' fondata, per contro, la domanda riconvenzionale proposta dalla terza chiamata [redacted] nei confronti dei convenuti [redacted] che adibendo ad area di sosta per autoveicoli alcuni spazi della via di cui sono proprietari e, in particolare, realizzando lo spazio per il parcheggio contrassegnato con il nr. 10 (v. relazione di CTU in atti, ivi comprese le fotografie e planimetrie alla stessa allegate) hanno modificato la situazione dei luoghi in maniera tale da pregiudicare l'esercizio della servitù di passaggio di cui la terza chiamata ed i suoi danti causa sono stati titolari fin dal momento dell'acquisto del loro fondo, altrimenti intercluso, ferma restando l'irrelevanza, ai fini che qui interessano, dell'esistenza di una autorizzazione amministrativa di passo carraio.

Di conseguenza, in accoglimento della domanda riconvenzionale di [redacted] i convenuti [redacted] devono essere condannati ad eliminare a loro cura e spese lo spazio per il parcheggio di autoveicoli antistante l'accesso carraio alla proprietà [redacted] della via privata

[redacted] contrassegnato con il nr. 10 nella planimetria allegata alla relazione di CTU depositata il 24 settembre 2005.

Non possono essere accolte per contro le domande riconvenzionali dei convenuti [redacted] di condanna dell'attrice al ripristino dell'alimentazione elettrica della sbarra di chiusura e dei lampioni che illuminano la via [redacted] non avendo l'attestazione del tecnico elettricista incaricato da questi convenuti (doc. 15 fasc. convenuti [redacted] documentato la deviazione di tali collegamenti elettrici fino al contatore [redacted] e ben potendo, del resto, i [redacted] a loro qualità di esclusivi proprietari della strada, ripristinare a loro piacimento i collegamenti di cui si discute.

Alla soccombenza dei convenuti [redacted] nei confronti di [redacted] segue, di diritto, la condanna solidale alla rifusione delle spese legali della terza chiamata ed al rimborso della quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

L'attrice, per parte sua, dovrà rifondere le spese legali di tutti i convenuti, liquidate come da dispositivo, nonché rifondere a costoro la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

RIGETTA

tutte le domande dell'attrice [redacted] Srl;

CONDANNA

[redacted]
[redacted] ad eliminare a loro cura e spese lo spazio per il parcheggio di autoveicoli antistante l'accesso carraio alla proprietà [redacted] nella via privata [redacted] contrassegnato con il nr. 10 nella planimetria allegata alla relazione di CTU depositata il 24 settembre 2005;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti;



CONDANNA

[redacted] a rimborsare ai convenuti [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] e spese di lite, che si liquidano:

- [redacted]
[redacted] per spese, € 8.000,00 per diritti, € 8.000,00 per onorari, € 2.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 19.300,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

- [redacted] in € 1.300,00 per diritti, € 3.700,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5.625,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

- [redacted] in € 1.300,00 per diritti, € 3.700,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5.625,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

- [redacted] in € 30,00 per spese, € 1.300,00 per diritti, € 3.700,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5.655,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

CONDANNA

i convenuti [redacted]

[redacted] in solido fra loro, a rimborsare alla terza chiamata [redacted] spese di lite, che si liquidano in € 1.300,00 per diritti, € 3.700,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5625,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

Così deciso in Milano, il 20 aprile 2007.

il Giudice
Giovanni Rollero

