



Sent. 568/2010

Rep. 490/2010

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 4179/2005 R.G. promossa da:

[REDACTED] in persona del suo titolare [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. ESPOSITO  
CARMELA con elezione di domicilio in VIA MOSCA, 185/B 20152 MILANO ,  
presso e nello studio dell'avv. ESPOSITO CARMELA

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.  
BIANCO LUIGI con elezione di domicilio in VIA POGLIANI, 18 20090 CESANO  
BOSCONI presso e nello studio dell'avv. BIANCO LUIGI

e contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. BELLANTONI GIUSEPPE e  
dell'avv. , con elezione di domicilio in Via S. Senatore, 5 20122 MILANO presso e  
nello studio dell'avv. BELLANTONI GIUSEPPE ;

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 24.9.2009 che  
qui si intendono richiamate.

## Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato la ditta individuale [REDACTED] in persona del suo titolare [REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] per sentir accogliere le seguenti domande:

A) Nei confronti del signor [REDACTED]:

1) accertare e dichiarare ex art 949 1° comma c.c. l'inesistenza da parte del proprietario del fondo dominante signor [REDACTED] del diritto di sostare e transitare per scopi diversi dal carico e scarico merci con proprie ed altrui autovetture, nell'area cortilizia di cui ai mappali 271 e 696 di proprietà del sig [REDACTED]

2) accertare il diritto del sig. [REDACTED] di ottenere dal convenuto un contributo per le spese di manutenzione del cancello che consente l'accesso alla proprietà [REDACTED]

3) ordinare ex art 949 2° comma c.c. al convenuto la cessazione della turbativa o della molestia, consistente del sostare e transitare per scopi diversi nell'area cortilizia

4) condannare il convenuto al pagamento delle spese di manutenzione del cancello ed al risarcimento dei danni patiti a seguito delle turbative o delle molestie.

B) nei confronti dei signori [REDACTED]:

1) accertare e dichiarare ex art 949 1° comma c.c. l'inesistenza del diritto di possedere senza titolo una parte dell'area di forma triangolare del mappale 696 di proprietà dell'attore;

2) ordinare ex art 949 2° comma c.c. ai convenuti la restituzione della parte di terreno illegittimamente posseduta;

3) condannare i convenuti al pagamento di €3.000,00 o della diversa somma ritenuta equa a titolo di indennità di occupazione ed al risarcimento dei danni patiti per effetto delle turbative e delle molestie.

con vittoria di spese.

9

Premetteva d'aver acquistato con atto 16.10.1995 nn 43798/5371 rep Notaio Claudio Guidobono Cavalchini alcune porzioni di fabbricato in [REDACTED] identificate in NCEU al foglio 413 mappali 270, con annessa area cortilizia ai mappali 271 e 696; i confinanti mappali 283 e 695 sono di proprietà del convenuto [REDACTED], per averli acquistati dal medesimo dante causa, che, in occasione della vendita al [REDACTED] ed anteriormente a quella al [REDACTED] ha costituito una servitù in favore del [REDACTED] di "passaggio pedonale e carraio esclusivamente per il carico e scarico merci (è esclusa la sosta)", che grava quindi sul fondo dell'attore (doc 1 e 2 attore).

Esponde inoltre l'attore che sul confine fra il mappali 271 ed il mappale 696, di sua proprietà, vi sono due colonne alle quali è fissato un cancello a due battenti che protegge quindi sia la sua proprietà che quella del [REDACTED], tanto che il [REDACTED] ha fatto installare, a sue spese, un citofono collegato con l'abitazione del [REDACTED].

Lamenta l'attore che il convenuto ecceda i limiti della servitù prevista in suo favore, in quanto accede con vetture proprie o consente l'accesso a vetture di terzi al cortile non solo per il carico e lo scarico, ma anche per la sosta nel cortile di proprietà del [REDACTED]. Inoltre il [REDACTED] non partecipa alle spese di manutenzione del cancello.

Per quanto attiene ai convenuti [REDACTED], esponde l'attore che gli stessi sono proprietari di immobile confinante col mappale 696 di sua proprietà. Il suddetto mappale ha forma triangolare (doc 4 attore); uno dei lati confina col mappale 271 e vi sono posizionate le colonne del cancello, mentre un altro lato confina appunto con la proprietà convenuta. Lamenta l'attore che i convenuti, appoggiandosi al lato sinistro del mappale 696, ossia ad una delle colonne di sua proprietà, hanno posizionato una recinzione di legno a distanza di circa due metri di fronte alla porta d'ingresso della loro abitazione, impossessandosi così abusivamente di una parte del mappale 696 da circa quattro anni.

Entrambi i convenuti, costituendosi, hanno chiesto il rigetto delle domande promosse nei loro confronti ed hanno proposto domanda riconvenzionale.

██████████ ha chiesto la conferma dell'obbligo del sig. ██████████ di tenere libera l'area di manovra antistante il cortile del ██████████ corrispondente a parte del mappale 271 ed al mappale 695, onde consentire l'entrata e l'uscita di persone o mezzi, oltre che la declaratorie dell'obbligo in capo al ██████████ a tenere chiuso in un recinto il cane tenuto libero nel cortile, oltre al risarcimento dei danni.

██████████ e ██████████ hanno chiesto l'accertamento e la declaratoria dell'usucapione sulla porzione del mappale 696 in forza di possesso ultrevantennale.

Ammesse ed espletate prove per testi, le parti chiedevano concordemente la fissazione di udienza di precisazione delle conclusioni.

Ciò premesso in fatto, si precisa che le domande vengono trattate e decise separatamente.

Quanto alla domande promosse, anche in via riconvenzionale, fra l'attore ed il convenuto ██████████ si osserva: costituisce circostanza pacifica che la proprietà convenuta di ██████████ abbia un accesso anche da ██████████ e che sulla proprietà attorea in ██████████ vi sia un cancello che consente l'ingresso al cortile su cui grava la servitù di passo anche carraio del ██████████

Osserva questo giudice che parte attrice ha provato i fatti costitutivi di parte della propria domanda nei confronti del ██████████, così come il convenuto ha fornito prove solo su parte della domanda riconvenzionale.

Preliminarmente si rileva che il contenuto del diritto di servitù risulta chiaramente dal titolo, ossia dall'atto di acquisto del ██████████ prodotto sub doc 2 dallo stesso e che recita "la parte venditrice costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari oggetto del presente atto, esclusivamente per carico e scarico merci (è esclusa la sosta)" -la sottolineatura è dell'estensore-. Le servitù, nella sua richiamata estensione, risulta trascritta e riportata nell'atto di acquisto del ██████████.

Ne consegue che parte convenuta non può in alcun modo sostare nel cortile, o consentire che terze persone sostino con i loro mezzi. Nel concetto di carico e scarico è ovviamente intesa una breve fermata del mezzo, idonea solo a consentire appunto il carico e lo scarico, ma non la sosta. X

h

I testi escussi hanno invece confermato l'assunto dell'attore. I testi [redacted] e [redacted] hanno confermato che il [redacted] "fa transitare i propri veicoli e quelli dei propri ospiti anche per motivi estranei al carico e scarico merci, nonché vi lascia in sosta i propri autoveicoli e quelli dei propri ospiti" dichiarando "il [redacted] ed i propri ospiti si comportano come fossero i padroni, occupando l'area con gli automezzi".

Inoltre è circostanza pacifica che l'accesso al cortile de quo avvenga attraverso un'apertura chiusa da cancello in ferro installato dal [redacted]

Poiché il cancello funge da protezione sia alla proprietà dell'attore che a quella del [redacted] che appunto ha un accesso, anche carraio dal cortile e come tale normalmente utilizzato, sussiste l'obbligo del titolare del fondo dominante di contribuire <sup>alle</sup> spese di ordinaria amministrazione per la manutenzione del cancello nella misura che si stima equa del 40%, proprio in relazione alla ampia utilizzazione della servitù come emerso dall'istruttoria. 9

Le relative domande sono quindi fondate e devono trovare accoglimento.

Parte attrice, tuttavia, non ha provato l'ammontare delle spese sin qui sostenute per la manutenzione del cancello, così come non sono stati provati danni derivanti dalla turbativa posta in essere nell'esercizio della servitù oltre i limiti.

Le relative domande non possono quindi trovare accoglimento.

Parte convenuta, attrice in via riconvenzionale, ha provato la turbativa posta in essere dal [redacted] all'esercizio della servitù, consistente nel ostacolare il passaggio, sia pedonale che carraio, tenendo i suoi automezzi in sosta avanti il cancello della proprietà [redacted]. La teste di parte convenuta signora [redacted] ha dichiarato "a quanto mi risulta [redacted] ha un proprio posto auto e solo lui transita nel cortile del [redacted] per accedere al proprio posto auto di proprietà, per caricare e scaricare merci e per parcheggiare nel proprio posto auto....è vero che il sig, [redacted] ha costruito una veranda nel 1998; in realtà è un terrazzino soprastante il posto auto di sua proprietà e vi si accede solo da [redacted]. 9

La documentazione fotografica allegata sub 6 alla citazione e sub 4 alla comparsa [redacted] mostra lo stato dei luoghi, ed evidenzia che la proprietà [redacted] è delimitata da una cancellata apribile (foto 4) con accanto un cancello apribile solo pedonale, attese le ridotte dimensioni. In tutte le foto, sia quelle di parte attrice che convenuta si vedono posteggiate auto davanti alla cancellata che ostruiscono anche il cancellino pedonale, auto riconosciute dalla teste [redacted] come appartenenti al [redacted] (l'auto bianca) o a suoi ospiti. E' di tutta evidenza che la servitù gravante sul fondo del [redacted] comporta l'obbligo dell'attore di consentire il suo agevole esercizio, mantenendo libera l'area antistante il cancello pedonale e carraio di proprietà del [redacted] per consentire l'esercizio del diritto di servitù di passo pedonale e carraio per il carico e lo scarico, non ritenendo un aggravamento della servitù il passaggio effettuato per accedere al posto auto coperto realizzato dal [redacted] né il passaggio di più persone per accedere alla proprietà [redacted].

La domanda riconvenzionale del [redacted] sul punto deve quindi trovare accoglimento. Non è stata invece raggiunta la piena prova sulla attuale presenza del cane libero nel cortile del [redacted] in quanto i testi hanno confermato la presenza del cane, ma in epoca non attuale.

Inoltre non è stato provato alcun danno conseguente alla dedotta turbativa nell'esercizio della servitù. Ne consegue che la domanda riconvenzionale del [redacted] in relazione all'obbligo di chiudere il cane o di risarcimento del danno non può trovare accoglimento.

Passando all'esame delle domande formulate nei confronti dei convenuti [redacted] e [redacted] e della loro domanda riconvenzionale, si rileva che le domande sono scindibili rispetto alla domanda promossa nei confronti del [redacted] per diversità di petitum e causa petendi, nonché per parziale diversità soggettiva.

Questo giudice ritiene che dall'esame delle diverse planimetrie dei luoghi prodotte dalle parti ed allegate agli atti di causa non sia perfettamente identificabile la posizione del mappale 696 rispetto alla proprietà convenuta, e tale accertamento è necessariamente preliminare ad una pronuncia sulle domande, poiché tutte postulano

45

l'esatta individuazione dei luoghi. Si osserva che al termine dell'esame testimoniale tutte le parti hanno chiesto la precisazione delle conclusioni, senza insistere nella richiesta di accertamenti tecnici per verificare l'esatta situazione catastale dell'area o la sua misurazione, chiesti dall'attore in citazione ed in memoria ex art 184 cpc. Deve invece procedersi alla separazione delle cause ed alla rimessione in istruttoria della causa relativa alle domande fra [redacted] e [redacted] per espletare una CTU sullo stato dei luoghi, necessaria alla decisione.

Sussistono equi motivi per compensare nella misura di metà le spese di lite fa parte attrice e parte convenuta [redacted]; le spese si liquidano in dispositivo già nella riconosciuta misura.

### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

#### A) domande [redacted]

- 1) in accoglimento della domanda promossa nei confronti di [redacted] accerta e dichiara l'inesistenza del diritto del proprietario del fondo dominante di sostare con propri ed altrui automezzi sull'area cortilizia di cui ai mappali 271 e 696 e transitare per scopi diversi dal carico e scarico nel senso inteso in motivazione e conseguentemente ordina al proprietario del fondo dominante di cessare le turbative e le molestie di cui alla motivazione;
- 2) accerta e dichiara la sussistenza dell'obbligo del proprietario del fondo dominante di contribuire alle spese di ordinaria amministrazione per la manutenzione del cancello nella misura del 40%
- 3) in accoglimento della domanda riconvenzionale formulata da Fabiano Sigfrido nei confronti dell'attore, accerta e dichiara la sussistenza di obbligo del proprietario del fondo servente di tenere libera l'area di manovra antistante il cancello carraio e pedonale del convenuto;
- 4) rigetta ogni altra domanda ed eccezione, anche riconvenzionale;
- 5) Condanna la parte convenuta [redacted] a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano, già nella riconosciuta misura, in € 100,00

*M*

per spese, € 700,00 per diritti, € 1.000,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 12,5%.

**B) DOMANDE**

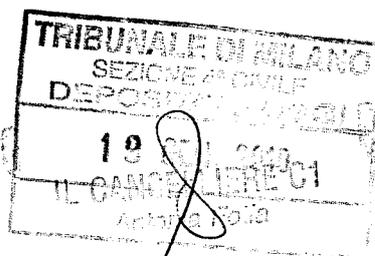
1) dispone la separazione delle domande promosse da [redacted], quale titolare della ditta individuale [redacted] nei confronti di [redacted] [redacted] indicate sub B) nell'atto di citazione e delle domande, anche riconvenzionali, promosse da [redacted] e [redacted] nei confronti di [redacted]

2) dispone la rimessione in istruttoria del processo relativo a tali domande;

Così deciso in data 13 gennaio 2010 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO



IL CANCELLIERE C1  
Arbitr. 1978



22/03/2010	<u>201000681</u>	Sentenza Breve 4
22/03/2010	<u>201000680</u>	Sentenza Breve 4
22/03/2010	<u>201000677</u>	Sentenza Breve 4
17/03/2010	<u>201000670</u>	Sentenza Breve 4
16/03/2010	<u>201000656</u>	Sentenza Breve 2
16/03/2010	<u>201000654</u>	Sentenza Breve 4
15/03/2010	<u>201000649</u>	Sentenza Breve 4
15/03/2010	<u>201000648</u>	Sentenza Breve 4
15/03/2010	<u>201000647</u>	Sentenza Breve 4
15/03/2010	<u>201000646</u>	Sentenza Breve 4
15/03/2010	<u>201000636</u>	Sentenza Breve 2
12/03/2010	<u>201000634</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000633</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000626</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000621</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000620</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000619</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000618</u>	Sentenza Breve 4
12/03/2010	<u>201000585</u>	Sentenza Breve 4
11/03/2010	<u>201000578</u>	Sentenza Breve 3
11/03/2010	<u>201000577</u>	Sentenza Breve 3
11/03/2010	<u>201000576</u>	Sentenza Breve 3
11/03/2010	<u>201000575</u>	Sentenza Breve 3
11/03/2010	<u>201000574</u>	Sentenza Breve 3
11/03/2010	<u>201000561</u>	Sentenza Breve 4
09/03/2010	<u>201000560</u>	Sentenza Breve 4
04/03/2010	<u>201000551</u>	Sentenza Breve 4
04/03/2010	<u>201000543</u>	Sentenza Breve 4
04/03/2010	<u>201000535</u>	Sentenza Breve 2
03/03/2010	<u>201000531</u>	Sentenza Breve 3
03/03/2010	<u>201000529</u>	Sentenza Breve 3
03/03/2010	<u>201000493</u>	Sentenza Breve 1
02/03/2010	<u>201000488</u>	Sentenza Breve 2
02/03/2010	<u>201000483</u>	Sentenza Breve 1