

n. 12239/2010 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

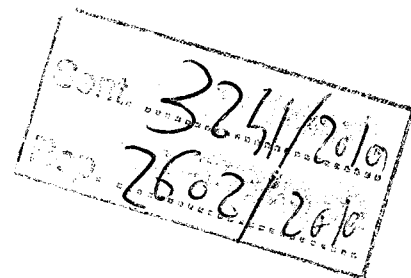
**in composizione monocratica**

**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 2 dicembre 2010 ed introitata per la decisione in data 22 febbraio 2010, promossa

DA

[REDACTED] C.F. [REDACTED], elettivamente domiciliata in via V. Monti nr. 14, Milano, presso lo studio degli Avvocati Marcantonio Di Lazzaro e Roberto Di Lazzaro, che la rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

elettivamente domiciliati in piazza Tricolore nr. 62, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Carlo Nistri rappresentati e difesi dall'Avvocato Damiano Monti del Foro di Monza, per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTI**

**Oggetto:** servitù

**Conclusioni:** come da fogli allegati

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

X Con atto di citazione ritualmente notificato la [redacted] proprietaria di un'unità immobiliare al piano terreno dello stabile in [redacted] dato atto di essere comproprietaria, pro quota, dell'area cortilizia condominiale identificata catastalmente al mappale 15 del foglio 8 di quel Comune e dato atto altresì che il mappale 15 confina con un'area adibita a giardino, identificata catastalmente al mappale 256, di esclusiva proprietà dei sigg.ri [redacted] e [redacted] esponeva che costoro avevano praticato un'apertura nel muro che delimita la loro proprietà verso la via [redacted] collocandovi un cancello attraverso il quale poteva essere realizzato l'accesso pedonale al loro giardino dalla via [redacted]

A lato della nuova apertura nell'area di esclusiva proprietà dei sigg.ri [redacted], preesisteva altro cancello, che permetteva l'accesso al cortile condominiale (mappale 15) dalla via [redacted]

Assumeva l'attrice che i convenuti, attraverso il cancello aperto nel muro di loro proprietà, erano nella condizione "di mettere in comunicazione la loro proprietà particolare che insiste sul mappale 256, con la proprietà comune, che insiste sul mappale 15".

Tale esito era reso possibile dalla incertezza del confine fra i due fondi, che consentiva ai sigg.ri [redacted] di passare dalla proprietà esclusiva a quella comune, assoggettando quest'ultima ad una servitù di passaggio a favore della loro proprietà particolare. X

Su queste premesse in fatto la [redacted] conveniva in giudizio i sigg.ri [redacted] per far dichiarare l'illegittimità del passaggio sopra descritto e per inibire loro l'uso "improprio ed indebito" dell'area comune; chiedeva, inoltre, di disporre "il regolamento di confini tra i due fondi contigui, essendo gli stessi divenuti incerti".

Con comparsa tempestivamente depositata il 17 maggio 2008 si costituivano i convenuti, contestando la legittimazione attiva dell'attrice, che in base al decreto di trasferimento di bene espropriato emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano nel procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22174 R.E. era divenuta proprietaria della porzione immobiliare insistente sul mappale 14, che corrisponde ad un fabbricato, senza che vi fosse menzione del mappale 15, corrispondente all'area cortilizia comune.

Chiarivano, poi, che alla loro abitazione si poteva accedere dalla via [redacted] sia attraverso il cancello "grande" (v. fotografie in atti doc. 3 fasc. attrice) che immette sul cortile comune (mappale 15), sia attraverso il cancello "piccolo", che immette sul giardino di loro esclusiva proprietà (mappale 256). Il confine tra i due fondi non è incerto e corrisponde al confine fra i due mappali, mentre la siepe presente *in loco* ha una funzione solo estetica e non di delimitazione del

confine, essendo collocata tutta all'interno della proprietà esclusiva [redacted]; il confine fra i due fondi è, pertanto, libero lungo tutta la sua estensione.

Sostenevano i convenuti che, in considerazione dello stato dei luoghi, caratterizzato dal fatto che sono comunicanti per tutta la loro estensione l'area verde di loro esclusiva proprietà e l'area cortilizia di cui sono comproprietari unitamente all'attrice ed agli altri condomini, l'esercizio da parte degli stessi sigg.ri [redacted] della facoltà di passare liberamente dal giardino di cui sono proprietari esclusivi al cortile comune (e viceversa) non integra la costituzione di alcuna servitù di passo sull'immobile comune e non ne rappresenta una modalità di uso incompatibile con il disposto dell'art. 1102 cc.

Infine, asserivano i convenuti che l'azione di regolamento di confini era stata promossa dall'attrice al di fuori dei casi stabiliti dall'art. 950 cc, in quanto i confini fra i due fondi erano certi e risultavano con chiarezza da atti notarili e planimetrie catastali.

Conclusivamente i convenuti chiedevano che fosse dichiarata la carenza di legittimazione attiva della [redacted] che non aveva dimostrato di essere comproprietaria del mappale 15, non menzionato nel decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione. Nel merito si chiedeva il rigetto di tutte le domande dell'attrice, con l'accertamento della comproprietà del mappale 15 in capo ai sigg.ri [redacted] della inesistenza di diritti di servitù a carico del mappale 15 ed a favore del mappale 256, dell'inesistenza di violazioni dell'art. 1102 cc e della corrispondenza dei confini fra i due mappali a quanto risultante negli atti di frazionamento catastale e di compravendita.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 16 luglio 2008, erano assegnati i termini ex art. 183 VI comma cpc. All'udienza dell'11 febbraio 2009 la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 2 dicembre 2009 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Il 22 febbraio 2010, allo spirare dei termini di legge, la causa era trattenuta per la decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Non è fondata l'eccezione preliminare di difetto di legittimazione attiva dell'attrice come dedotta dai convenuti, posto che nel decreto di trasferimento dell'appartamento dello stabile di via [redacted] compiutamente identificato secondo gli estremi catastali, è contenuta anche la menzione della "quota-parte indivisa di cortile comune" fra le porzioni immobiliari trasferite nell'ambito della procedura esecutiva. La mancata, esplicita menzione del mappale (nr. 15) corrispondente all'area cortilizia costituente parte comune condominiale è davvero irrilevante per le

valutazioni in punto di legittimazione attiva della [redacted] la cui contitolarità del cortile corrispondente al mappale 15 è, del resto, non contestata nelle difese di merito dei convenuti.

Con la memoria ex art. 183 VI comma nr. 1) cpc, l'attrice ha preso atto che gli odierni mappali 15 e 256 nel 1951 avevano formato oggetto di una donazione *pro indiviso* ai danti causa dei due convenuti e ad altri soggetti.

Nel 1964 i donatari avevano proceduto alla divisione del compendio immobiliare e dalla piantina allegata all'atto di divisione (doc. 5 fasc. attrice) si ricava l'esistenza, già a quell'epoca, di due cancelli, uno piccolo a servizio dell'attuale mappale 256 ed uno di maggiori dimensioni, idoneo al passaggio carraio, oltre che pedonale, a servizio dell'area cortilizia oggi corrispondente al mappale 15.

Dal rilievo che non era stato specificato che il cancelletto piccolo fosse all'esclusivo servizio del fondo (mappale 256) ora divenuto di proprietà esclusiva dei sigg.ri [redacted] l'attrice traeva il presupposto per la domanda, nuova, di accertamento dell'esistenza di una servitù di passaggio, costituita per destinazione del padre di famiglia al momento della divisione e gravante sul fondo di cui al mappale 256 ed a favore del fondo di cui al mappale 15, da esercitarsi attraverso il cancelletto "piccolo" che immette sulla via [redacted] dal giardino di esclusiva proprietà dei sigg.ri [redacted]. Di tale servitù dovrebbe beneficiare anche la [redacted] nella qualità di comproprietaria del fondo di cui al mappale 15.

Queste domande, riportate nei punti da 1) a 5) del foglio di precisazione delle conclusioni, sono state proposte per la prima volta con la memoria ex art. 183 VI comma nr. 1). Sono, pertanto, inammissibili, in quanto del tutto nuove rispetto alle conclusioni formulate con l'atto di citazione, con il quale, in sostanza, [redacted] aveva chiesto di accertare l'inesistenza di una servitù di passo a carico del mappale 15 (comune) ed a favore del mappale 256 (di proprietà esclusiva dei convenuti) con la dichiarazione dell'illegittimità dell'apertura da parte di costoro di un cancelletto, in realtà, già incontestabilmente realizzato quantomeno dall'anno 1964.

Le originarie domande dell'attrice, sono state riproposte solo in via subordinata, ai punti da 6) ad 8) del foglio di precisazione delle conclusioni. Tali domande, tuttavia, si pongono in insanabile contraddizione con la situazione di fatto, esistente dal 1964, di cui l'attrice, per inadeguato approfondimento dei presupposti della controversia prima dell'avvio della stessa, ha tardivamente preso atto solo in causa, ponendola a base delle domande qui ritenute inammissibili.

Pare, infatti, insostenibile la pretesa dell'attrice di far accertare, in via subordinata, l'illegittimità del passaggio dei sigg.ri [redacted] dall'area di loro esclusiva proprietà di cui al mappale 256 all'area di cui al mappale 15 di cui sono comproprietari, una volta dato atto, con le domande principali, che tale situazione di fatto preesiste, quantomeno, dal 1964.

In ogni modo, anche a non voler considerare questi rilievi, è da dire che il passaggio da un'area di proprietà esclusiva di un soggetto ad una adiacente e non separata fisicamente di cui lo stesso è comproprietario, non integra in alcun modo una servitù di passaggio, ma può integrare, al più, una modalità di esercizio del passaggio sul fondo comune da parte del comproprietario che sia anche titolare esclusivo del fondo adiacente, perfettamente conforme al disposto dell'art. 1102 cc, in quanto non ostativa all'esercizio del passaggio sul fondo comune da parte di tutti i comproprietari, secondo il loro diritto. ✕

Sono, pertanto, infondate le domande dell'attrice di cui ai punti da 6) ad 8) del foglio di precisazione delle conclusioni.

Deve essere rigettata, infine, anche la domanda di regolamento di confini (capo 9 del foglio di precisazione delle conclusioni dell'attrice), posto che da tutti gli atti di causa si ricava che è certo il confine tra il fondo comune identificato dal mappale nr. 15 ed il fondo di proprietà dei sigg.ri Guerra e Pagani di cui al mappale 256. Si vedano, al riguardo, l'atto di divisione del 15 novembre 1964 (nr. 428758 di repertorio del notaio Guido Notari di Milano) e la planimetria allo stesso allegata.

La completa soccombenza dell'attrice ne rende doverosa la condanna alla rifusione delle spese di lite della controparte, liquidate come da dispositivo.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**DICHIARA**

inammissibili le domande dell'attrice [REDACTED] come risultanti ai punti da 1) a 5) del foglio di precisazione delle conclusioni;

**RIGETTA**

tutte le restanti domande dell'attrice;



## CONDANNA

\_\_\_\_\_ a rimborsare a \_\_\_\_\_ le spese di lite, che si liquidano in € 168,00 per spese, € 1.400,00 per diritti, € 3.600,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5.793,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 26 febbraio 2010.

il Giudice  
Giovanni Rollero

