



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 14105/2015 R.G. promossa da:

[REDACTED], con il  
patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIALE  
[REDACTED], presso il difensore

ATTORE

contro

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED]; elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED],  
MILANO, presso il difensore

CONVENUTA

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà agli artt. 132 comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. le quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata,

anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi ovvero mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di causa.

Svolta l'attività istruttoria consistente nell'escussione di vari testi e nell'espletamento di c.t.u., ai fini di una esaustiva esposizione occorre suddividere la trattazione secondo l'ordine delle domande indicate nel foglio di precisazione delle conclusioni di parte attrice, il cui contenuto forma parte integrante della presente sentenza.

a) b)

Le domande azionate dal Condominio Autostazione Via L. D. Vinci n. 49 aventi ad oggetto l'accertamento della natura condominiale:

- a) dell'area antistante il negozio di proprietà della società convenuta recante l'insegna "New Beda Bazar", con ordine alla società convenuta di provvedere all'immediata rimozione dei panettoni illegittimamente apposti su di essa, restituendola quindi all'utilizzo comune da parte degli altri condomini, e condannando la medesima al risarcimento dei danni subiti dal Condominio a causa dell'illegittimo utilizzo di detta area, nella misura che sarà meglio determinata in corso causa;
- b) dell'area posta sulla parte a est del negozio recante l'insegna "New Beda Bazar", con ordine alla società convenuta di provvedere all'immediata rimozione del cancello illegittimamente eretto a chiusura di essa, restituendola quindi all'utilizzo comune da parte degli altri condomini, e condannando la medesima al risarcimento dei danni subiti dal Condominio a causa dell'illegittimo utilizzo di detta area, nella misura che sarà meglio determinata in corso causa.

sono da rigettare.

L'esito della c.t.u. espletata in corso di causa a firma della dott.ssa Veronica Battini ha, infatti, consentito di acclarare che "da quanto inequivocabilmente riportato nella descrizione dei confini delle aree proprietà esclusiva della convenuta Z. n. 04/01, risulta chiaro che la "Porzione A" della convenuta corrisponde alle aree sia antistanti che ubicate ad est dell'attuale negozio New Beda Bazar, comprese quelle poste davanti al sottoporticato condominiale, tutte caratterizzate da una comune ed omogenea pavimentazione in pavé' (vedi allegato 1-rilievo fotografico)" concludendo, pertanto, che "l'area antistante il negozio di proprietà della società convenuta Z. n. 04/01, recante l'insegna "New



*integrale rifacimento delle impermeabilizzazioni e consolidamento strutturale finalizzato al ripristino delle parti interessate"* (Tribunale di Milano, Sezione XIII, R.G. ~~24997/2015~~).

Tale procedimento si è concluso con ordinanza del 9/03/2016 che, recependo le conclusioni cui era pervenuto il c.t.u. Ing. ~~Dario~~ nella consulenza disposta in corso di causa, in accoglimento del ricorso ordinava alla società odierna convenuta *"di procedere alla immediata rimozione del muro eretto sul confine della rampa carraiata di sua proprietà esclusiva nonché all'esecuzione delle opere che coinvolgono le parti private e indicate dal CTU nella relazione come necessarie alla eliminazione delle infiltrazioni (...), il tutto come indicato nella CTU da pag 41 a pag 44 dell'elaborato peritale"*.

Tale provvedimento veniva confermato dal Tribunale di Milano con ordinanza del ~~27/04/2016~~ resa nel giudizio di reclamo ~~R.G. 17141/2016~~.

La CTU resa nel citato procedimento cautelare ~~R.G. 24997/2015~~ - che è stata acquisita al presente procedimento giusta ordinanza del 7/01/2017 - deve essere in questa sede integralmente recepita e condivisa in quanto immune da vizi logici e ben motivata.

Tale CTU ha, infatti, confermato integralmente la perizia redatta dall'Arch. ~~Carro~~ nell'ottobre del 2014 e allegata *sub* doc. 6 da parte attrice, evidenziando il pessimo stato di manutenzione della rampa carrabile e indicando i necessari interventi di ripristino, tra cui l'abbattimento del muro eretto sulla sommità della stessa.

Deve essere, dunque, integralmente confermata anche in questa sede la parte motiva e dispositiva dell'ordinanza del Tribunale di Milano del 9/03/2016, con conseguente condanna della società convenuta a provvedere agli interventi urgenti di impermeabilizzazione e consolidamento strutturale indicati dal CTU e a provvedere dunque alla realizzazione di tutti gli interventi meglio descritti ai punti I, II e III delle pagine da 41 a 44 della menzionata relazione tecnica.

Deve, invece, dichiararsi cessata la materia del contendere sulla domanda di demolizione del muro, avendo parte attrice dato atto, nella comparsa conclusionale, del suo abbattimento a seguito del rigetto del reclamo avverso l'ordinanza del 9/03/2016 e dell'avvio dell'azione esecutiva del relativo obbligo di fare.

Non può, invece, trovare accoglimento la domanda di condanna al risarcimento dei danni, essendo tale domanda rimasta a livello di mera allegazione generica, completamente sfornita di prova.

d)

Infine, merita accoglimento la domanda attorea con cui si chiede accertarsi l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale costituita a favore del Condominio attore ex art. 1062 c.c.

Tale disposizione prevede il caso in cui due fondi, in un primo tempo di titolarità di uno stesso proprietario, siano separati, e a causa della presenza di opere visibili e permanenti ne derivi il vincolo oggettivo di un fondo nei confronti dell'altro.

Perché si abbia una servitù per destinazione del padre di famiglia, pertanto, è necessario che i due fondi siano oggettivamente subordinati o al servizio l'uno all'altro; inoltre, tale circostanza deve permanere quando venga meno la titolarità di essi facente capo allo stesso proprietario. Vi devono poi essere opere visibili e permanenti che palesino il rapporto di asservimento e devono mancare disposizioni sulla servitù.

Trattasi di caratteri che il Tribunale ritiene sussistenti nel caso di specie.

E' circostanza pacifica ed incontestata, infatti, che fin dalla costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte l'edificio condominiale esiste un accesso che dal vano scale comune di quest'ultimo affaccia sulla rampa carrabile tramite una porta aperta sulla facciata del medesimo.

La difesa della convenuta, nella comparsa di costituzione, riconosce espressamente che tale porta derivi dall'originaria conformazione della proprietà unica degli immobili in questione, successivamente divisi, e che sia stata lasciata in tale stato dall'originario unico proprietario.

La presenza di tale passaggio pedonale protetto dal *guard rail* risulta documentalmente dalle fotografie allegate alla perizia di parte dell'Arch. [REDACTED], nonché dalla perizia redatta dal CTU Ing. [REDACTED]

L'originaria presenza di tale passaggio pedonale protetto dal *guard rail* è stata inoltre confermata sia dal legale rappresentante della società convenuta (che, a domanda di chiarimento sulla dichiarazione resa in ordine al capitolo di prova D1 a pag. 5 della memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., di parte attrice, ha risposto che "il passaggio c'è sempre stato da quando abbiamo acquistato l'area"), sia dal teste di parte convenuta Sig. [REDACTED]

che, sulla circostanza articolata nel capitolo di prova n. 1 della memoria istruttoria della società convenuta, ha dichiarato che *"il passaggio pedonale delimitato dal guard rail che mi si rammostra c'è sempre stato"*.

Tale circostanza è stata confermata anche dal teste del Condominio, Sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ la quale, sul capitolo di prova D1 a pag. 5 della memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., ha confermato *"che la porta di cui alla rampa della fotografia sub doc.1 allegata alla perizia è sempre esistita"*.

Non è stato, inoltre, contestato che il predetto passaggio sia sempre stato utilizzato dall'amministratore condominiale e dai suoi ausiliari per provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che del lastrico solare, anche di altre parti condominiali raggiungibili esclusivamente o più facilmente dal predetto passaggio pedonale.

Tale stato di fatto rende dunque evidente, ad avviso del Tribunale, come la porzione della rampa compresa tra la facciata dello stabile condominiale ed il *guard rail* funga da percorso pedonale utilizzabile dai condomini per accedere al lastrico solare del primo piano dell'edificio condominiale aggettante sui negozi, nonché per raggiungere più comodamente le autovetture ricoverate nel garage di proprietà della società convenuta, senza dover uscire dall'ingresso principale posto sulla ~~\_\_\_\_\_~~ e da lì raggiungere la base della rampa carrabile posta sulla ~~\_\_\_\_\_~~ per poi risalirla fino al predetto garage.

Ai sensi dell'art. 1062, comma 1, c.c., deve quindi ritenersi provata la circostanza che il Condominio attore abbia acquistato la predetta servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, laddove l'esistenza del *guard rail*, svolgendo una funzione di delimitazione e di protezione del passaggio pedonale, assurge ad opera visibile e permanente che attesta l'esistenza di tale servitù di passo a favore del Condominio.

Devesi dunque accertare che sulla rampa carrabile di cui in atti insiste una servitù di passaggio pedonale in favore del Condominio odierno attore, da sempre utilizzata dai condomini per il miglior godimento dei propri beni immobili, con conseguente inibizione alla società convenuta di compiere comportamenti finalizzati ad ostacolare il libero e pieno esercizio di tale diritto da parte dei condomini e dei loro aventi causa.

**Spese di c.t.u.**

Le spese della c.t.u. devono porsi definitivamente a carico di entrambe le parti, in solido tra loro, essendo la c.t.u. stata sollecitata anche dalla difesa di parte convenuta nella propria memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c.

#### Spese di causa

L'esito della lite, che ha visto l'accoglimento solo parziale delle domande attoree, determina la compensazione delle spese in ragione di metà, ponendo la restante metà a carico della convenuta ~~Zens 01 S.r.l.~~ in quanto parte prevalentemente soccombente e si liquidano come in dispositivo, in assenza di nota spese, ai sensi del D.M. 55/2014.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) rigetta le domande di accertamento della natura condominiale dell'area antistante il negozio di proprietà della società convenuta recante l'insegna "~~New Delta Dada~~" nonché dell'area posta sulla parte a est del negozio recante l'insegna "~~New Delta Dada~~";
- 2) accerta che la rampa carrabile posta sulla ~~Via D. C...~~ e meglio descritta in atti costituisce un lastrico solare inclinato in relazione alle parti sottostanti di proprietà condominiale;
- 3) accerta e dichiara il cattivo stato di manutenzione della predetta rampa e la necessità di provvedere agli interventi urgenti di impermeabilizzazione e consolidamento strutturale;
- 4) confermata la parte motiva e dispositiva dell'ordinanza del Tribunale di Milano del ~~9/02/2015~~ di cui in atti, condanna la società convenuta a provvedere agli interventi urgenti di impermeabilizzazione e consolidamento strutturale indicati dal CTU e a provvedere alla realizzazione di tutti gli interventi meglio descritti ai punti I, II e III delle pagine da 41 a 44 della menzionata relazione tecnica;
- 5) dichiara cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di immediata distruzione del muro di confine tra la proprietà condominiale e quella della convenuta eretto sul sommo della rampa carrabile;
- 6) accerta la titolarità in capo al Condominio del diritto di servitù di passo pedonale sulla rampa carrabile di proprietà di parte convenuta;

- 7) in conseguenza dell'accertamento che precede, inibisce alla società convenuta di compiere comportamenti finalizzati ad ostacolare il libero e pieno esercizio di tale diritto da parte dei condomini e dei loro aventi causa;
- 8) pone le spese di c.t.u. definitivamente a carico solidale delle parti;
- 9) compensate le spese in ragione di metà, condanna la convenuta [REDACTED] a rifondere al Condominio attore la restante metà, che si liquida in € 259,00 per spese ed € 3.627,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano 10 ottobre 2018

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin