

N. R. G. 8151 /2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

02 Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED] ha
pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado [REDACTED] al n. 8151/2017 R.G.
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] come da
mandato a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo
studio in Firenze, [REDACTED]

ATTORE

contro

CONDOMINIO VIA [REDACTED] e VIA [REDACTED], FIRENZE, in
persona dell' [REDACTED] dott. [REDACTED], rappresentato e difeso
dall'Avv. [REDACTED] come da mandato in calce alla comparsa
di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo
studio in Firenze, Via [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Repert. n. 4583/2020 del 16/09/2020

CONCLUSIONI per parte attrice: "Piaccia al Tribunale Illustrissimo, ogni contraria istanza reietta sentir dichiarare che la comparente ha diritto di aprire un ingresso nel muro di confine di sua proprietà per la larghezza di almeno metri 3 nel tratto designato con "area designata " nelle foto allegate, onde consentire il passaggio carrabile, con conseguente costituzione di servitù di passo coattiva. Con vittoria di spese anche di CTU".

CONCLUSIONI per parte convenuta: Nel merito, chiede il rigetto di tutte le istanze di controparte, poiché infondate in fatto e in diritto. In via istruttoria, conclude come da memori e ex art. 183 co. 6 nn. 2 e 3 c.p.c. ; in caso di concessione di servitù di passo, chiede stabilirsi l'indennità a favore del fondo servente.

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Repert. n. 4583/2020 del 16/09/2020

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione La signora [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio Via [REDACTED] e Via [REDACTED] Firenze chiedendo l'accertamento del proprio diritto ad aprire un ingresso nel muro di confine di sua proprietà per la larghezza di almeno 3 metri nel tratto contrassegnato con "area designata", al fine di consentire il passaggio carrabile, con conseguente costituzione di servitù di passo coattiva.

A fondamento della domanda ha allegato: di essere proprietaria di un appartamento sito a Firenze al piano seminterrato di Via [REDACTED], con annesso giardino di forma quadrangolare, confinante su due lati con una strada privata di pertinenza del Condominio Via [REDACTED] E Via [REDACTED]; che, a causa dell'interclusione di detto giardino, sarebbe particolarmente onerosa per la stessa l'attività di potatura degli alberi ivi presenti e di asporto dei rami recisi, di foglie ed erbacce a seguito della normale manutenzione del giardino; che, inoltre, sarebbe utile per fattrice, in considerazione dello stato di invalidità della propria madre, parcheggiare la propria autovettura nel giardino di sua pertinenza, essendo via [REDACTED] quasi sempre occupata; che, a tale scopo, aveva chiesto al Condominio l'autorizzazione ad aprire un varco nel proprio muro di confine con la strada privata di pertinenza condominiale, già presente in passato, senza esito.

Si è costituito in giudizio il Condominio Via [REDACTED] e Via [REDACTED], il quale ha contestato la sussistenza, nella specie, dei presupposti di cui all'art. 1051 c.c. per la costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo di proprietà attorea, essendo il giardino di cui parte attrice lamenta l'interclusione già collegato con la pubblica via attraverso il portone d'ingresso dell'immobile di via; in ogni caso, ha eccepito la necessità di contemperamento tra la pretesa utilità del fondo dominante e il d anno subito dal fondo servente, che, nella specie, non sarebbe giustificato dalla migliore coltivazione del fondo o dal suo più conveniente uso a favore della parte attrice: il giardino di proprietà attorea, di modeste dimensioni, infatti, è

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Repert. n. 4583/2020 del 16/09/2020

pertinenziale ad una civile abitazione, ed è corredato da una vegetazione ordinaria a all'interno di un centro abitato, cosicché la sua ordinaria manutenzione ben può essere eseguita con piccoli attrezzi agricoli, transitabili dall'interno dell'appartamento; di contro, la manutenzione straordinaria, quale la potatura degli alberi e l'asporto dei rami secchi, avrebbe una cadenza annua o biennale, per la quale il Condominio, come, del resto, aveva già fatto in passato, potrebbe consentirne l'asporto tramite braccio meccanico sopra il muro di confine.

Ha contestato, altresì, l'applicabilità dell'art 1052 c.c., in quanto insussistenti, nella specie, le esigenze dell'agricoltura o dell'industria ed ha contestato la preesistenza del varco tra le due proprietà. Infine, parte convenuta ha contestato la possibilità che la servitù venga costituita al fine di permettere a parte attrice di utilizzare il giardino per parcheggiare la propria auto o quella della propria madre: tale finalità, infatti, non rientrerebbe in quelle contemplate né dall'art. 1051 cc, né dall' art. 1052 cc ed inoltre l'appartamento in questione non risulterebbe a disposizione né della proprietaria, né della di lei madre invalida, che risulterebbe residente in un'altra regione.

Ha chiesto, quindi, il rigetto della domanda.

La causa è stata istruita con i documenti prodotti dalle parti e con l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio,

La domanda attorea è infondata e deve essere rigettata.

La consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa ha accertato, con motivazione pienamente condivisibile dal punto di vista tecnico, che, per la conformazione dei luoghi, non può essere realizzato un altro accesso al giardino, né pedonale né carrabile, attraverso l'immobile di cui il giardino è pertinenza: "il giardino in questione non può considerarsi intercluso in quanto essendo adiacente e pertinenza dell'abitazione ha comunque un accesso pedonale interno con la pubblica via attraverso il portone di ingresso del fabbricato".

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Repert. n. 4583/2020 del 16/09/2020

Ha, poi, accertato come l'attuale accesso al giardino, attraverso l'appartamento di proprietà dell'attrice, non possa considerarsi agevole "per le operazioni necessarie all'uso del fondo, quali l'asporto delle foglie, delle erbacce e la normale manutenzione del giardino, senza contare le operazioni più complesse quando deve essere eseguita la potatura degli alberi e l'asporto dei rami secchi senza contare eventuali abbattimenti di piante, allora in questo ultimo caso a parere del sottoscritto diventerebbe molto più complicato anche per la ditta che deve svolgere tali funzioni di smaltimento. Sul punto, soccorre l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui "Il terreno intercluso deve essere preso in considerazione unitariamente al fine di verificare l'esistenza dell'interclusione. E' necessario che il terreno, dal punto di vista morfologico o, presenti una conformazione tale da far ritenere che le singole parti del fondo siano facilmente accessibili l'una all'altra, poiché ove il fondo non fosse considerato unitariamente ma per parti separate, in presenza di un accesso esistente alla via pubblica, la richiesta di costituzione di un passaggio coattivo si risolverebbe nel reclamare l'imposizione di un peso a carico del fondo altrui dettato da prevalenti ragioni di comodità, atteso che il passaggio dall'una all'altra parte del terreno non sarebbe ostacolato da alcunché (Cass. 13.9.2004 n. 18372; Cass. 28.10.2009 n. 22834). Quando, viceversa, tale accessibilità non risulta praticabile perché il dislivello tra la parte superiore del fondo attraversata dalla strada rotabile comunale e la parte sottostante, posta a livello inferiore, rende oggettivamente tale parte non facilmente accessibile all'altra, la considerazione unitaria del fondo deve venir meno, perché l'ostacolo naturale, in realtà, separa quella parte del fondo dall'altra, cioè divide il suddetto fondo idealmente in due parti distinte. In tale ipotesi, al fine di consentire o meno la costituzione di una servitù coattiva di passaggio carrabile sul fondo altrui, il giudice deve verificare la possibilità di collegare la parte separata del fondo all'altra, accertando se tale collegamento può conseguirsi senza eccessivo dispendio o disagio; e solo ove tale verifica ed accertamento abbiano esito negativo, la costituzione della

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 815172017

Repert, n. 4583/2020 del 16/09/2020

servitù coattiva di passaggio può ritenersi consentita (Cass. n. 18372/2 004. nonché Cass. n. 4147/2012).

Ancora, "La verifica della sussistenza della interclusione di un fondo, rilevante ai fini della costituzione una servitù di passaggio coattivo, ex art 1051 c.c., richiede che il fondo medesimo sia considerato unitariamente e non per parti separate; sicché ove, in presenza di porzioni a dislivello del medesimo fondo, sia possibile realizzare, senza lavori particolarmente onerosi, un collegamento (rappresentato, nella specie, da una scalinata in muratura) tra la parte (a valle) che ha accesso alla via pubblica e quella residua (a monte), tale interclusione va esclusa, risolvendosi, altrimenti, la costituzione del passaggio coattivo, nella imposizione di un peso in danno del fondo altrui per prevalenti ragioni di comodità, non frapponendo si ostacoli al passaggio da una parte all'altra del fondo dominante (Cass. n. 55/2018).

Nel caso di specie, come accertato dal consulente tecnico, il giardino non potrebbe essere considerato separatamente dall'abitazione di cui costituisce una pertinenza, perché le due parti risultano già collegate e, mediante l'appartamento, il giardino accede alla via pubblica.

Neppure può trovare applicazione il disposto di cui all'art. 1052 cc, in virtù del quale "In tema di servitù coattive, ricorrono le condizioni per disporre il passaggio necessario ex articolo 1051 del Cc allorché il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla strada pubblica o non possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, mentre, laddove un immobile non sia intercluso, ma il suo accesso alla via pubblica sia inadatto o insufficiente ai relativi bisogni e non possa essere ampliato, si verte in ipotesi di passaggio coatto, che può essere disposto "officio iudicis", ex articolo 1052 del Cc, e che in tale ultimo caso la costituzione della servitù è condizionata, oltre al rispetto dei requisiti predetti, alla rispondenza alle esigenze di sfruttamento agricolo o industriale del fondo dominante, senza compromettere analoghe utilizzazioni di quello servente, e la ricorrenza di tale requisito deve essere valutata con riguardo allo stato

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Repert. n. 4583/2020 del 16/09/2020

attuale dei terreni e alle effettive possibilità di un loro più -ampio o migliore impiego" (Cassazione civile, sez. II. 18/12/2017, n. 30317).

Infatti, in merito alla destinazione del fondo in questione, il consulente lo ha descritto come giardino di un appartamento, come tale privo di destinazione agricola e/o industriale.

Né potrebbe trovare applicazione il principio stabilito dalla giurisprudenza di legittimità per cui "la costituzione di una servitù di passaggio in favore di un fondo non intercluso può avvenire non soltanto in presenza di esigenze dell'agricoltura o dell'industria, bensì anche ai fini di consentire una piena accessibilità alla casa di abitazione (Cass. II, n. 10045/2008), oppure qualora occorra garantire la tutela di necessità abitative, da chiunque invocabili (Cass . II, n. 14477/2018)".

Neppure risulta invocabile il principio stabilito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 167/1999 , con cui è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 1052 secondo comma cc, nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo a favore di un fondo non intercluso possa essere concesso dall'autorità giudiziaria quando riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità (di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap) degli edifici destinati ad uso abitativo .

Nel caso di specie, infatti, non sussistono necessità abitative invocabili, in quanto ciò che risulterebbe poco agevole, secondo quanto allegato da parte attrice, non è il normale utilizzo del fondo, bensì la sua manutenzione, soprattutto quella straordinaria. Lo stesso ctu, infatti, fa riferimento ad attività che non devono essere svolte con assidua frequenza, soprattutto quelle relative alla potatura di rami secchi o all'abbattimento di piante dal carattere eccezionale e prive di incidenza sulla normale utilizzabilità del fondo. Parte attrice ha dichiarato che due o tre volte all'anno i manutentori del giardino e o il giardiniere dovrebbero venire con un camion con un braccio di gru per trasferire dal giardino al cassone del camion i rami tagliati, gli arbusti secchi e il grande quantitativo di foglie e rami secchi: a fronte di ciò, ha prodotto le foto relative ad un unico intervento avvenuto nell'agosto del 2017. Vista anche la composizione del giardino, in base alle

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Reperi, n. 4583/2020 del 16/09/2020

foto allegate alla ctu, non sembra che questo presenti caratteristiche tali da necessitare una intensa attività di manutenzione.

Non pare sussistere nemmeno l'esigenza, per l'attrice, di utilizzare il giardino per parcheggiare la propria auto, palesemente incompatibile con l'esigenza di coltivazione del fondo, mentre l'eventuale maggiore comodità di utilizzazione del fondo non trova tutela negli art. 1051 e 1052 cc .

Infine, in merito alla possibilità di farvi accedere l'auto della madre dell'attrice, invalida, non è stata fornita la prova che l'abitazione, di cui il giardino in questione costituisce una pertinenza, sia l'effettiva abitazione della stessa.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, e di CTU, già liquidate, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

RIGETTA la domanda.

Condanna la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in EUR 3.393,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali. Pone definitivamente a carico esclusivo della parte attrice le spese della CTU, già liquidate.

Firenze, 16 settembre 2020

Il Giudice

dott. 

Sentenza n. 1968/2020 pubbl. il 16/09/2020

RG n. 8151/2017

Repert. n. 4583/2020 del 16/09/2020