

N. R.G. 1276/2020

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA
SEZIONE SECONDA CIVILE**

in composizione monocratica in persona del Dott. Ludovico Rossi ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al N. 1276 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2020, riservata in decisione con provvedimento del 18 dicembre 2024 all'esito di udienza di p.c. sostituita da deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c., vertente tra:

.....(C.F.), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federico Viero (C.F. e Simone Veronese (C.F.) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Schio (VI), Via Baccarini, 2, giusta procura allegata al ricorso ex art. 702bis c.p.c.

- attrice -

contro

.....(C.F.), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Paolo Minà (C.F.) ed Elena Minà (C.F.) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Schio (VI), Piazza Statuto, 8, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione di e risposta

- convenuta -

OGGETTO: diritti reali - servitù

CONCLUSIONI: con provvedimento ex art. 127 ter, co. 3 c.p.c. del 18.12.2024 si riscontrava il deposito delle note del 17.12.2024, in cui l'attrice così precisava le conclusioni:

“Nel merito

1) Accertarsi e dichiararsi che la sig.ra , nella sua veste di proprietaria dei posti auto coperti catastalmente censiti alla part. 341 sub. 43 e sub. 46, facenti parte del condominio XXXXXXX di Schio (VI), è nel possesso e nella titolarità della servitù di passaggio e di manovra esercitata sulla part. n. 343 sub. 41 di proprietà condominiale.

2) Accertarsi e dichiararsi che, dal marzo 2019, la sig.ra... , per le ragioni esposte in atti, sta occupando (o ha occupato) la porzione della part. n. 343 sub. 41 antistante al proprio posto auto coperto, catastalmente censito alla part. 341 sub. 48, in violazione degli artt. 1065-1066-1067 c.c.

3) Conseguentemente, ordinarsi alla sig.ra di rimuovere ogni ingombro dalla suddetta la porzione della part. n. 343 sub. 41, costituente area di manovra sulla quale la sig.ra...esercita il proprio diritto di servitù di passaggio, con espresso divieto di parcheggiare la propria autovettura e/o di occupare l'area comune di manovra (sub. 41), con condanna al risarcimento dei danni provocati alla sig.ra dal diminuito e più incomodo esercizio della servitù nella misura che sarà ritenuta di giustizia.

4) Spese e compensi di causa rifusi, con distrazione, ai sensi dell'art. 93 c.p.c. a favore dei sottoscritti procuratori che hanno anticipato le prime e non percepito i secondi.

In via istruttoria [...]"

Nelle note del 16.12.2024 la convenuta così precisava le conclusioni:

“Voglia l'On.le Tribunale di Vicenza accogliere le domande ed eccezioni tutte di parte convenuta e rigettare quelle di parte attrice a fronte delle risultanze istruttorie e per i motivi esposti in atti e pertanto, chiede che:

In via pregiudiziale/preliminare di rito:

- dichiararsi l'inammissibilità/improcedibilità/nullità della domanda giudiziale per la genericità e indeterminatezza del petitum e della causa petendi;

-dichiararsi inammissibile il ricorso ex art 702 bis cpc in quanto relativo a questioni possessorie per le motivazioni di cui in atti;

-qualora invece la presente controversia venga qualificata di natura petitoria, dichiararsi inammissibili le domande a tutela del possesso;

-nella denegata ipotesi in cui venisse dichiarato ammissibile il ricorso ex art. 702 bis cpc, dichiararsi:

a) l'improcedibilità del giudizio a fronte del mancato esperimento del previo tentativo di mediazione obbligatoria, per le ragioni esposte in atti; b) la carenza di legittimazione passiva della resistente, per le ragioni esposte in atti;

-qualora l'azione venga qualificata ai sensi degli articoli 1117-1102-1139 c.c. dichiararsi l'incompetenza del giudice adito ai sensi dell'art. 7, co 4, c.p. c., per essere competente in materia il

Giudice di Pace di Vicenza;

-nella denegata ipotesi in cui il giudice ritenga ammissibile tale ricorso e si dichiari competente, si insiste affinché disporsi la conversione del rito a cognizione piena data la completezza della controversia, ai sensi dell'art. 702 ter, comma 2, c.p.c.;

Nel merito

-Rigettare il ricorso e le domande avanzate dal ricorrente circa la sussistenza del vantato diritto di servitù;

-Accertare e dichiarare la mancanza dei requisiti del possesso tutelabile e della lesione del possesso in

quanto il bene oggetto dell'azione è pacificamente bene comune/condominiale;

-Rigettare le domande tutte della ricorrente in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque sfondate di prova in ordine a tutte le questioni dedotte;

-Condannare, in ogni caso, parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, con condanna ai sensi dell'art 91-92 cpc.

In via istruttoria,

– si insiste come da memoria ex art 183 cpc, n. 3, del 21/11/2022.”

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 702bis c.p.c. nei confronti della convenuta l'attrice, premesso di essere proprietaria di un appartamento sito in Schio (Vi), via Baccarini, 29, facente parte del condominio Baccarini e dotato di due posti auto (censiti al foglio 14, part. 343, sub. 43 e 46), uno dei quali acquistato per usucapione, deduceva che:

- per accedere/recedere dai/ai suoi posti auto lei e i suoi danti causa hanno sempre percorso il vialetto privato, che dalla pubblica via Baccarini porta al portone di ingresso dell'area scoperta e da lì, seguendo il percorso obbligato sull'area comune, accede/recede dal parcheggio;

- gli spazi sono angusti, tanto che, per uscire dal suo posteggio, il titolare del posto auto vicino a quello della è costretto a procedere in retromarcia sino alla pubblica via, non avendo spazio per girarsi all'interno dell'area di sosta;

- la – proprietaria di un'abitazione vicina al Condominio – diventava condomina delacquistando con atto del 21.2.2019 il posto auto coperto, catastalmente censito al mapp. 343, sub. 48, di 9 mq: trattasi di posto auto di dimensioni ridotte e con pianta a trapezio rettangolo, collocato in uno dei punti più critici per l'accesso/recesso dai veicoli, essendo collocato in corrispondenza della curva a 90 gradi che dal vialetto di accesso porta ai singoli posti auto;

- la.... , dopo l'acquisto, prendeva a parcheggiarvi una Suzuki Swift blu, di dimensioni eccessive rispetto all'esigua metratura del posto auto di proprietà della convenuta, che prima dell'acquisto veniva usata per parcheggiare vetture di ridottissime dimensioni (Autobianchi, la Fiat 500 “storica”)

con la conseguenza che l'auto della convenuta strasbordava dal mapp. 48, invadendo l'area comune destinata alla manovra dei veicoli degli altri condomini;

Deduceva che ciò renderebbe *“assai disagiata alla sig.ra l'esercizio della servitù di passaggio da sempre esercitata per accedere e per recedere dai propri posti auto (sub. 43 e sub. 46), che, dal marzo 2019, può avvenire solo a prezzo di varie manovre.”* (pag. 2), posto che in precedenza riusciva ad accedere e recedere dai propri posti auto, superando la curva di 90° senza dover compiere manovre e/o retromarce. Rilevava che nonostante l'intervento dell'amministratore di condominio e del legale, non era possibile trovare una soluzione. Ribadiva che la non avesse *“alcun diritto di occupare l'area antistante al suo posto auto, che è di proprietà condominiale e che è destinata a spazio di manovra.”*, rendendo più complicata la sua manovra.

Deduceva l'illegittimità della condotta della convenuta *“in quanto lede il possesso e lo stesso diritto della servitù goduta dalla sig.ra sull'area di manovra condominiale (sub. 41), utilizzata dalla ricorrente come area di transito e di passaggio per accedere ai propri posti auto (sub. 43 e sub. 46), in violazione degli artt. 1065-1066 c.c.*

Parimenti la condotta della sig.ra (quale comproprietaria del sub. 41) viola l'art. 1067 c.c., in quanto l'occupazione parziale del suddetto sub. 41 diminuisce e/o rende più scomodo l'esercizio della servitù.” (pag. 3).

Chiedeva vietarsi alla di parcheggiare o altrimenti ingombrare l'area antistante al proprio posto auto oltre al limite del confine di proprietà. Concludeva come in epigrafe.

Fissata l'udienza del 19.11.2020, la convenuta si costituiva con comparsa del 15.9.2020. Rappresentava di essere affetta dal 2011 da ipovisus bilaterale in progressivo peggioramento, da diabete mellito di tipo II, cardiopatia, artrosi diffusa in particolare agli arti inferiori, con difficoltà di deambulazione, tanto da necessitare di accompagnamento e da esserle stato riconosciuto lo stato di grave handicap ex l. dal 2012 e l'invalidità civile ex art. 20 l. 102/2009 dal 2015 per cecità assoluta. Esponeva di essere priva di patente di guida e che l'appartamento ove risiedesse fosse privo di posto auto sicché, stante l'avanzare dell'età e il peggioramento delle varie patologie, non essendo riuscita ad ottenere l'assegnazione di un posto auto dal Comune, il 21.2.2019 acquistava da (titolare della società amministratrice il il posto auto censito al foglio 14, mapp. 343 sub. 48, con l'assicurazione della venditrice che avrebbe potuto parcheggiarvi la sua automobile: anzi, sarebbe stata la stessa a parcheggiare la vettura.

Contestava che le problematiche dell'attrice nell'accedere al suo posto auto dipendessero da come veniva parcheggiata la sua vettura (tra le più piccole in commercio) o che prima che utilizzasse il posto auto la riuscisse ad accedere senza manovre, osservando che fosse proprio lo stato dei luoghi a rendere complessa la manovra attorea.

Deduceva la genericità della domanda attorea, non comprendendosi quale fosse il diritto fatto valere – citando l'attrice il diritto domenicale, la servitù di passaggio sul bene comune condominiale o menzionando l'oggetto della turbativa nel parcheggio della Suzuki Swift – parendo anche essere menzionate pretese di carattere possessorio; eccepiva pertanto la nullità del ricorso.

In rito, eccepiva l'inammissibilità del ricorso ex art. 702bis c.p.c., laddove si fosse ritenuto che l'attrice avesse proposto una controversia in materia di possesso; l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria. Nel merito, eccepiva la carenza di legittimazione passiva, posto che, laddove l'attrice avesse inteso dedurre la sussistenza di una servitù prediale a carico del mapp. 41, la legittimazione sarebbe spettata all'amministratore di condominio. Chiedeva comunque disporsi la conversione del rito. Deduceva poi l'insussistenza di una servitù in favore della proprietà attorea e a carico del mapp. 41. Contestava, a voler qualificare l'azione proposta come possessoria, la sussistenza di un possesso tutelabile. Eccepiva che l'area di manovra comune oggetto di controversia integrerebbe un'area comune condominiale ex art. 1117 c.c., soggiacente dunque alla disciplina ex art. 1139 c.c. e 7, co. 2, n. 4 c.p.c., con conseguente competenza del Giudice di pace a decidere la controversia, da inquadrarsi come avente ad oggetto l'uso delle cose comuni.

Nel merito, evocando la legislazione in materia di handicap, il principio di solidarietà condominiale e la Convenzione Onu sui Diritti delle Persone con disabilità, deduceva che la fruizione individuale delle porzioni condominiali da parte della ricorrente non potrebbe comunque prevalere sui diritti costituzionali della

All'udienza del 19.11.2020 la difesa della dava atto di aver depositato delle note; la causa veniva rinviata al 18.12.2020 per consentire alla difesa della convenuta l'esame delle stesse e prendere posizione sulla loro ammissibilità. Con ordinanza resa all'esito di detta udienza il Giudice, preso atto della qualificazione come petitoria dell'azione, eseguita dalla ricorrente nelle note, disponeva esperirsi la mediazione, rinviandosi la causa al 7.4.2022 per verifica.

A detta udienza, visto l'esito negativo della mediazione, veniva disposta la conversione del rito, rinviando la causa ex art. 183 c.p.c. al 12.7.2022 e assegnando alla resistente termine fino a 20 giorni prima per depositare una comparsa. All'udienza del 12.7.2022 il difensore della convenuta dava atto che la aveva contratto il Covid, venendo ricoverata in via definitiva presso una residenza per anziani e che la vettura era stata ceduta a titolo definitivo. Chiedeva conciliarsi la causa per cessazione della materia del contendere, a spese compensate. Il difensore attoreo riservava di riferire, osservando tuttavia che la cessione dell'autovettura non sarebbe equivalsa a cessazione della materia del contendere, stante l'inidoneità del posto auto. Venivano quindi concessi i termini ex art. 183 c.p.c. e la causa rinviata al 13.1.2023 per esame delle istanze istruttorie. Con ordinanza del 6.4.2023 veniva quindi ammessa la prova orale. All'udienza del 12.12.2023 venivano escussi i testi e per l'attrice e per la convenuta.

Il Giudice invitava le parti ad una soluzione conciliativa, rinviando la causa al 6.2.2024 per verifica. A detta udienza il difensore della convenuta articolava una proposta e la causa veniva rinviata al 5.4.2024, udienza a cui il difensore attoreo dava atto della mancata accettazione da parte dell'assistita. La causa veniva quindi rinviata al 17.12.2024 per p.c.; pervenuto il procedimento allo scrivente Magistrato, di detta udienza veniva disposta la trattazione ex art. 127ter c.p.c. e con provvedimento del 18.12.2024 si dava atto del deposito delle note in cui le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione di termini di legge per conclusionali e repliche.

2. Anzitutto, visti i numerosi rilievi di carattere preliminare svolti dalla convenuta – che in memoria di replica ne ha aggiunto un altro, ossia che la domanda ex art. 949 c.c. della dovrebbe dirsi rinunciata, cfr. pag. 6 -, pare opportuno qualificarle e identificarle (ex art. 112 c.p.c.).

2.1. A tal fine, pare anzitutto descrivere lo stato dei luoghi in cui si inserisce la controversia, facendo riferimento alle mappe catastali (doc. 4 attrice), alle fotografie dei luoghi di causa (docc- 5- 6 attrice) e al video prodotto dalla convenuta (doc. 12).

L'attrice è proprietaria di due posti auto (foglio 14, part. 343, sub. 43 e 46) all'interno del..... per accedervi /recedervi deve attraversare dal portone d'ingresso il vialetto condominiale (map. 51) e di lì attraversare l'area comune (mapp. sub. 41), cfr. doc. 4, pag.1 del file). Nel passaggio tra vialetto e corte comune è posto un muro; al di qua dello stesso è ubicato il posto auto di proprietà esclusiva della (mapp. sub. 48) (cfr. doc. 4, pag. 1 del file, fotografie, ove è rappresentata l'auto della convenuta, di colore azzurro; nella foto doc. 6 l'auto è rappresentata nella prospettiva di chi proviene dal vialetto); trattasi di un parcheggio di dimensioni notevolmente ridotte e anzi anomale, non essendo rettangolare, ma, come indicato dall'attrice, di dimensioni similari a quelle di un trapezio rettangolo.

L'assunto della è, in ultima analisi, che poiché l'auto della convenuta – una Suzuki Splash - era di dimensioni maggiori rispetto ai mezzi dei precedenti proprietari, risultando più lunga, la , nel sostare, avrebbe costantemente occupato, di pochi centimetri, l'area comune sub. 41, rendendo più complesso all'attrice ma anche agli altri condomini l'accesso all'area comune di passaggio, dal vialetto, per poi procedere verso i parcheggi di proprietà.

2.2. Tanto premesso, il ricorso introduttivo presentava in effetti una formulazione ambigua e tendeva a sovrapporre e confondere vari istituti. Le conclusioni erano identiche a quelle da ultimo rassegnate, ma nella – sinteticissima – parte dedicata al diritto dell'atto introduttivo, come su

riportato, la lamentava l'illegittimità della condotta della convenuta perché *“lede il possesso”* e *“lo stesso diritto della servitù goduta dalla sig.ra sull'area di manovra condominiale (sub. 41), utilizzata dalla ricorrente come area di transito e di passaggio per accedere ai propri posti auto (sub. 43 e sub. 46), in violazione degli artt. 1065-1066 c.c. Parimenti la condotta della sig.ra (quale comproprietaria del sub. 41) viola l'art. 1067 c.c., in quanto l'occupazione parziale del suddetto sub. 41 diminuisce e/o rende più incomodo l'esercizio della servitù.”* (pag. 3 ricorso).

Nelle note depositate dalla in vista dell'udienza (da intendersi come accluse al verbale d'udienza) e negli scritti conclusivi l'attrice ha anzitutto precisato che l'azione deve essere intesa come proposta ex art. 949 c.c. (pag. 3) avente ad oggetto il mapp. sub. 41, nel senso che essendo esso destinato ad area di manovra e transito dei veicoli e non essendo gravato da servitù in favore della convenuta, questa non potrebbe stabilmente occupare, con parte della sua auto, il mapp. 41, e *“che essa non possa in ogni caso rendere più gravoso l'esercizio della servitù di passaggio”* (pag. 4); di contro, la ha escluso di aver agito a tutela del possesso (cfr. pag. 3).

Alla luce dell'“interpretazione autentica” della difesa attorea, deve anzitutto escludersi che nella presente sede la abbia inteso tutelare una situazione possessoria.

L'attrice ha svolto due domande di carattere reale.

Una – il cui presupposto sarebbe la sussistenza di una “servitù di passaggio e manovra” sull'area comune sub. 41 e in favore dei posti auto di esclusiva proprietà della di cui viene chiesto l'accertamento (cfr. conclusione 1) – servitù asseritamente aggravata dalla condotta materiale della , ossia la sosta su una porzione dell'area comune, condotta che ad avviso dell'attrice integrerebbe una violazione degli artt. 1065, 1066, 1067 c.c. (conclusione 2).

Una seconda azione, di negatoria ex art. 949 c.c., diretta a accertare l'insussistenza di un diritto della di occupare l'area comune e censurare la turbativa o molestia rappresentata sempre dall'invasione dell'area comune sub. 41.

La.... ha poi svolto una domanda di carattere risarcitorio, connessa alla condotta illecita della convenuta.

3. Così ricostruiti i luoghi di causa e qualificate le domande attoree, si possono esaminare le eccezioni preliminari della convenuta, che sono tutte infondate.

3.1. Andando in ordine logico, è anzitutto infondata l'eccezione di nullità della domanda per indeterminatezza della *causa petendi e del petitum*, reiterata, seppur sinteticamente in conclusionale dalla (cfr. pag. 9).

È opportuno ricordare che *“La nullità della citazione comminata dall'art. 164, quarto comma, cod. proc. civ. si produce solo quando “l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda”, prescritta dal numero 4 dell'art. 163 cod. proc. civ., sia stata omessa o risulti assolutamente incerta, con valutazione da compiersi caso per caso, occorrendo tenere conto sia che l'identificazione della “causa petendi” della domanda va operata con riguardo all'insieme delle indicazioni contenute nell'atto di citazione e dei documenti ad esso allegati, sia che la nullità della citazione deriva dall'assoluta incertezza delle ragioni della domanda, risiedendo la sua “ratio” ispiratrice nell'esigenza di porre immediatamente il convenuto nelle condizioni di apprestare adeguate e puntuali difese.”* (Cass. Sez. III, sent. n. 11751 del 15/5/2013; cfr. tra le varie Cass. Sez. VI - 3, Ord. n. 3363 del 05/02/2019); analogo discorso per la nullità derivante da omessa o incerta determinazione della *“cosa oggetto della domanda”*, ex art. 164, n. 3 c.p.c.

Pur essendo il ricorso connotato da un'eccessiva sintesi in diritto e da una approssimativa ricostruzione degli istituti invocati, pur con molte difficoltà possono dirsi comprensibili oggetto e ragioni delle domande proposte dalla ad ogni modo, gli ulteriori chiarimenti svolti in corso di causa dall'attrice avrebbero sanato la dedotta nullità.

3.2. L'eccezione di incompetenza in favore del Giudice di Pace è infondata, posto che l'attrice ha proposto due domande (i) la prima, previo accertamento della servitù di passaggio/manovra in suo favore, volta a censurare la condotta della convenuta ex art. 1065 -1067 c.c.; (ii) la seconda ex art. 949 c.c. Entrambe le domande non rientrano in quelle relative alla misura e modalità d'uso dei servizi di condominio (art. 7, co. 3, n. 2 c.p.c.), trattandosi di domande concernenti diritti reali

immobiliari (cfr., in tal senso, con riferimento alla previgente disciplina del conciliatore, Cass. Sez. II, sent. n. 12093 del 22/11/1995 e, più di recente, Cass. Sez. VI, ord. n. 16650 del 10/8/2015, per cui *“La controversia sulla legittimità dell'uso a parcheggio di un'area condominiale appartiene alla competenza del tribunale e non a quella del giudice di pace, risultando oggetto di contestazione il diritto ad un certo uso del bene comune e non soltanto le relative modalità di esercizio”*).

3.3. L'eccezione di inammissibilità della domanda, perché avente ad oggetto materia possessoria e non proposta ex art. 703 ss c.p.c. pure è infondata, dovendosi escludere che l'attrice abbia fatto valere la tutela di un possesso.

3.4. L'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento della mediazione è superata dall'esperimento, con esito negativo, di detta procedura.

3.5. La convenuta ha poi eccepito – seppur sinteticamente, da ultimo conclusionale pagg. 9 e 11-12 – la carenza di interesse ad agire della convenuta, *ab origine*, a quanto è dato capire perché la domanda avrebbe ad oggetto beni di carattere condominiale. L'eccezione è infondata.

Anzitutto, quanto alla domanda il cui presupposto sarebbe l'esistenza di una servitù di passaggio a favore dei parcheggi dell'attrice (di cui questa ha chiesto anche l'accertamento), la.... ha un proprio autonomo interesse volto a far accertare una servitù in proprio favore (in disparte della fondatezza o meno della pretesa).

Quanto alla domanda ex art. 949 c.c., la stessa ha ad oggetto delle turbative sull'area comune sub. 41.

Ciò non esclude tuttavia che un singolo condomino, quale la abbia interesse a proporla e sia legittimato a farlo, giacché *“L'azione negatoria, di cui all'art. 949 cod. civ., deve ritenersi esperibile non solo per l'accertamento dell'inesistenza di una servitù a carico di un fondo, ma anche per rimuovere una situazione che comporti una menomazione del godimento del fondo stesso, ovvero il pericolo, con il decorso del tempo, di un suo asservimento. La suddetta Azione, pertanto, spetta pure al condomino, per sentir affermare l'illegittimità dell'uso anormale della cosa comune di altro partecipante, ovvero per far cessare eventuali turbative o molestie”* (Cass. Sez. II, sent. n. 5949 dell'11/10/1986).

3.6. Si è detto che in corso di causa (verbale 12.7.2022) la difesa della convenuta ha anche eccepito la cessazione della materia del contendere (ciò perché la avrebbe ceduto l'auto che usava parcheggiare nel mapp. 48, per essere stata ricoverata in casa di riposo).

La circostanza, come si vedrà, deve ritenersi dimostrata; la difesa attorea – cfr. stesso verbale – aveva dedotto che la materia del contendere non sarebbe cessata, stante l'assoluta *“inidoneità del posto auto”*.

La materia del contendere non può dirsi cessata, ma ciò non tanto per i rilievi della difesa attorea (posto che la contesa non verteva sull'idoneità in sé del posto auto, ma piuttosto dell'uso che ne faceva la ..., strabordando costantemente sul mapp. 41 comune), ma piuttosto perché la convenuta non ha comunque riconosciuto l'illegittimità del suo operato, il che, anche per il caso della cessazione dell'asserita turbativa, impone comunque l'esame nel merito della domanda (cfr. in tal senso, pur con riferimento ad un merito possessorio, Cass. Sez. II, ord. n. 2991 del 31/1/2019).

3.7. L'eccezione di carenza di legittimazione passiva verrà esaminata unitamente al merito.

3.8. Le deduzioni circa l'asserita rinuncia da parte dell'attrice di alcune delle domande svolte sono inconsistenti: quanto ai profili possessori si è detto che deve intendersi che in alcun modo è stata svolta una domanda possessoria; la poi non ha in alcun modo rinunciato alle altre domande.

4. Venendo al merito, le domande attoree dirette all'accertamento di una servitù di passaggio e alla sua tutela ex art. 1065 ss c.c. sono malposte e comunque infondate.

Deve anzitutto osservarsi che i singoli condomini, in quanto comproprietari delle parti comuni dell'edificio (quale pacificamente è il mappale sub. 41, trattandosi di porzione di terreno condominiale con funzione di accesso ai parcheggi di proprietà esclusiva, rientrando quindi tra i beni ex art. 1117, n. 1 c.c.) possono usare detti beni, secondo la destinazione propria del singolo bene, derivante anche dalle sue caratteristiche strutturali. È quindi improprio dire che su un bene condominiale - quale l'area per cui è causa, strutturalmente destinata a garantire l'accesso, a tutti i

condomini proprietari in via esclusiva dei singoli parcheggi, a questi ultimi – sussista una servitù di passaggio in favore di questo o quel bene di proprietà esclusiva, laddove la facoltà di passare attraverso il bene non discende da una servitù in senso tecnico, ma piuttosto dalla natura condominiale del bene e dalla sua naturale destinazione o connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio, da vagliarsi al momento della costituzione del condominio (cfr. in tal senso Cass. Sez. VI, ord. n. 35514 del 19/11/2021).

La natura condominiale di un dato bene non può in sé escludere poi, che su detto bene, possa sussistere una specifica servitù a favore di una singola unità immobiliare (ma in tal caso, la servitù deve essere costituita in forza dei titoli previsti dalla legge).

Tanto premesso, le domande attoree il cui presupposto è l'esistenza di una servitù di passaggio – in senso tecnico – a favore dei parcheggi esclusivi della e a carico della corte comune sub. 41 è anzitutto mal posta: la domanda di accertamento di una siffatta servitù avrebbe infatti dovuto essere proposta nei confronti di tutti i condomini (essendo tesa all'accertamento dell'esistenza di una servitù in favore dell'attrice, a carico di un bene condominiale) e non della sola (pur essendo anch'essa una condomina, in quanto proprietaria nel condominio Baccarini del solo mapp. 48). In tal senso, e solo con riferimento a detta domanda, è fondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva.

La domanda è comunque infondata, perché l'attrice non ha provato la titolarità di una servitù in senso tecnico, non avendo dimostrato in base a che titolo (contratto, usucapione etc.) tale servitù sarebbe sorta. Con ciò non si nega che la abbia diritto di passare attraverso il mapp sub. 41 per accedere e recedere dai parcheggi di proprietà esclusiva: tale diritto non si fonda tuttavia su una allegata e non dimostrata servitù, ma semplicemente sull'essere la e quindi comproprietaria di detta area, strutturalmente destinata a garantire l'accesso ai parcheggi di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La domanda sub. 1 e le domande ex artt. 1065-1067 c.c. sono pertanto infondate e vanno rigettate.

5. È invece fondata, nel senso che segue, la domanda svolta ex art. 949 c.c. Quanto ad essa sussiste la legittimazione attiva dell'attrice (come su esposto) e quella passiva della convenuta, posto che la ha assunto la natura di "turbativa o molestia" dell'occupazione, con la propria vettura, da parte della , per qualche centimetro, dell'area di manovra sub. 41 e che la convenuta accamperebbe il diritto di poter occupare (seppur per pochi centimetri, in eccedenza al parcheggio) l'area.

Va ricordato che la *actio negatoria servitutis*, sia nel primo, che nel secondo comma, ha come essenziale presupposto la sussistenza di altrui pretese sul bene immobile, non potendo essere esercitata in presenza di turbative o molestie che non si sostanzino in una pretesa di diritto sulla cosa (Cass. Sez. VI, ord. n. 31382 del 5/12/2018; Cass. Sez. II, sent. n. 13710 del 22/6/2011).

Nel caso di specie, la convenuta, oltre a contestare l'invasione dell'area comune, ha svolto delle pretese di diritto sul mapp. n. 41, assumendo – a quanto è dato capire - che la sua condizione di disabilità dovrebbe comunque consentirle di parcheggiare (di qualche centimetro) anche sull'area comune; sul punto la convenuta ha invocato un dovere di solidarietà condominiale, argomentando ex art. 1. 13/89.

5.1. Detta pretesa è però infondata, essendo detta normativa diretta a "favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", prescrivendo degli accorgimenti in particolare nella costruzione o ristrutturazione di edifici privati. Deve pertanto anzitutto escludersi che la avesse il diritto di parcheggiare parte della propria vettura sull'area comune.

5.2. Può poi dirsi provato che la modalità con cui la posteggiava la propria vettura costituisse una turbativa, ex art. 949, co. 2 c.c., da intendersi come una compromissione globalmente apprezzabile del diritto sul bene. I due testi escussi, e (altri condomini del), hanno infatti confermato che il fatto che la vettura della sporgesse di alcuni centimetri (diversamente dai mezzi precedente posteggiati) comportasse, per chi proveniva in macchina dall'esterno, la necessità di svolgere più manovre, per evitare l'ostacolo rappresentato dalla Suzuki (cfr. verbale 12.12.2023), mentre in precedenza, quando i precedenti proprietari parcheggiavano all'interno delle strisce, la manovra era unica, consistendo in una semplice curva a destra (cfr. risposta a cap. 13 attoreo).

Le testimonianze possono dirsi attendibili, trovando conferma anche nel video prodotto dalla convenuta (doc. 12) in cui si può vedere una vettura che provenendo dall'esterno, per evitare la vettura della deve eseguire una manovra a due tempi; la teste ha poi riferito che aveva problemi nell'accedere a causa del parcheggio della anche utilizzando una vettura di modeste dimensioni, quale una smart.

Può altresì ritenersi provato che il parcheggio "eccedente" da parte della si sia protratto da quando la convenuta acquistò il parcheggio (nel marzo 2019) al 2020 (dopo il mese di luglio 2020, risalendo il video a tale mese, cfr. cap. 4 terza 183 c.p.c. convenuta), come confermato anche dal teste di parte convenuta (e non specificamente contestato dall'attrice, cfr. conclusionale, pag. 9).

Ne consegue che la domanda attorea deve essere parzialmente accolta, dovendosi accertare l'inesistenza del diritto della convenuta di occupare per parcheggiare le sue vetture, anche solo in parte, la porzione della part. n. 343 sub. 41 dovendole ordinare di non frapporre ostacoli all'esercizio del passaggio veicolare da parte dell'attrice su detto mappale. Resta inteso che la convenuta potrà sostare dentro il parcheggio di sua proprietà (part. n. 343 sub. 48), purché ciò non comporti l'invasione della part. 41.

6. La domanda risarcitoria dell'attrice deve essere rigettata. Pur essendo emersa l'esistenza di una turbativa, può anzitutto osservarsi che la stessa ha avuto portata qualitativamente e quantitativamente ridotta, avendo comportato un modesto aggravio nell'accesso all'area di parcheggio, dato dalla necessità di svolgere una manovra in più, peraltro per un periodo complessivamente limitato. Può peraltro osservarsi che anche a prescindere dalle modalità di sosta della l'accesso al parcheggio non risultasse agevole, posto che il passaggio dal vialetto sub. 51 all'area sub. 41 è comunque intrinsecamente complicato dalla presenza di una colonna/muro che in ogni caso impone accortezza nelle manovre gli utenti dell'area; la stessa non a caso ha dato atto del fatto che comunque gli spazi sono angusti.

La non ha poi provato il danno conseguenza, non avendo fornito elementi in grado di ricostruire e accertare il concreto impatto, sulla propria posizione, della modesta turbativa di cui si è detto o elementi da cui desumerli (quali ad esempio l'intensità dell'uso della propria vettura da parte dell'attrice, il numero di accessi medi al parcheggio alla settimana o al mese, che avrebbero in ipotesi potuto essere valorizzati per una liquidazione equitativa del danno ex art. 1226 c.c.).

7. Stante la soccombenza reciproca delle parti (essendo stata accolta, peraltro solo in parte, solo una delle varie domande articolate all'attrice), sussistono i presupposti per compensare integralmente le spese di lite tra le parti, ex art. 92 co. 2 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- (i) in parziale accoglimento delle domande attoree, accerta l'inesistenza del diritto di occupare, anche solo in parte, la porzione della part. n. 343 sub. 41 e ordina alla convenuta di non frapporre ostacoli all'esercizio del passaggio veicolare da parte dell'attrice attraverso detto mappale;
- (ii) rigetta per il resto le domande attoree;
- (iii) compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Vicenza, 5 aprile 2025

Il Giudice
Dott. Ludovico Rossi