



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Mancini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2280/2020** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1* e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), rappresentata e difesa dall'avv. FEDERICA ELENA CRIPPA elettivamente domiciliati in Via Palestro, n. 27 - Missaglia (LC)

ATTORI

contro

CP_1 (C.F. *C.F._3* , rappresentato e difeso dall'avv. PIROTTA RAFFAELLA, elettivamente domiciliato in VIA FRISI 15 MONZA
ESTHER AGBONLAHOR (C.F. *C.F._4*) *CP_2* (C.F. *C.F._5*) *CP_3* (C.F. *C.F._6*), rappresentati e difesi dall'avv. CRIPPA ROBERTA, elettivamente domiciliato in VIA PASCOLI, 4 23807 MERATE

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

CONCLUSIONI PER PARTE ATTRICE, *Parte_1* E *Parte_2*

IN VIA PRINCIPALE: per i fatti e le ragioni espresse nella narrativa della atto di citazione e in atti, accertata e dichiarata l'interclusione, anche relativa, del fondo attoreo di cui al mappale identificato al Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona al Fg 9 part. 410, confinante con i fondi, sempre di loro proprietà, di cui ai mappali a loro volta identificati al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al Fg. 18 n. 3465/3, n. 3465/2 e n. 3465/4, costituire, ai sensi dell'art. 1051 cod. civ, la servitù di passaggio carraio, nelle condizioni di cui alla narrativa dell'atto di citazione e alla planimetria allegata in atti ovvero in quelle ritenute dall'Ill.mo Giudice più opportune, a carico dei fondi di cui ai mappali identificati rispettivamente al Fg. 9 n. 408 e al al Fg. 9 n. 4146 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona, a favore del fondo attoreo di cui al mappale identificato al Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona al Fg 9 part. 410, confinante con i fondi, sempre di loro proprietà, di cui ai mappali a loro volta identificati al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 18 n. 3465/3, n. 3465/2 e n. 3465/4, con l'adozione delle opportune prescrizioni e incombenze;

SEMPRE IN VIA PRINCIPALE: attesa la mancata adesione della convenuta *CP_1* al procedimento di Mediazione per i fatti e le ragioni indicati in citazione, ai sensi dell'art. 116 c.p.c. e dell'art. 8, comma 5, del D.lgs. n. 28/2010 e succ. mod., ove ritenuto di giustizia, condannare la convenuta, la quale non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, nella misura di € 98,00. Con vittoria di spese e competenze di causa.

IN VIA ISTRUTTORIA: si chiede disporsi consulenza tecnica d'ufficio sullo stato dei luoghi di cui è causa onde determinare il tratto di servitù più idoneo. Si chiede inoltre disporsi l'interrogatorio formale della convenuta *CP_1* nonché l'ammissione di prova per testi sulle circostanze di fatto di cui all'atto di citazione in atti da intendersi qui interamente trascritti e preceduti dalla locuzione "vero che" e sugli ulteriori capitoli tutti meglio articolati nelle memorie ex art. 183, VI° comma, n. 2 e n. 3 c.p.c., in atti, da intendersi qui integralmente trascritti e riportati. Riservata ogni ulteriore produzione, deduzione e integrazione, anche istruttoria. Con perfetta osservanza.

CONCLUSIONI PER LA CONVENUTA *CP_1*

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare: in via principale -Accertata e dichiarata l'assenza di qualsivoglia interclusione, anche solo parziale, del fondo attoreo di cui al

mappale identificato al Catasto Terreni del Comune di Valbrona al foglio n.9, particella n.410, rigettare la domanda di costituzione di una servitù di passo carrabile, ai sensi dell'art. 1051 C.C., a carico dei fondi di cui ai mappali identificati rispettivamente al foglio 9 n.408 e al foglio 9 n.4146, in quanto del tutto infondata; sempre in via principale -accertato e dichiarato, altresì, che la mancata adesione della convenuta alla mediazione obbligatoria è stata adeguatamente e preventivamente motivata per iscritto, a mezzo pec del 28.10.2019, rigettare la domanda di condanna in merito, in quanto destituita di ogni fondamento. Con piena vittoria di spese e competenze di causa, comprese le spese peritali In via istruttoria Si contesta la CTU espletata dal geom. *Per_* per violazione del contraddittorio, nonché le conclusioni cui perviene in quanto in palese contrasto con i documenti agli atti di causa nonché con quelli di provenienza del *Controparte_4* in ogni caso non rispondenti al quesito posto dalla dott.ssa *Per_2* con ordinanza del 05.03.21, successivamente integrato in data 28.04.21. Ci si riserva di esaminare in sede di comparsa conclusionale le eventuali note del CTU in risposta alle osservazioni depositate in data 22.03.23, in quanto il termine concesso scade in concomitanza con l'udienza di conclusioni. Solo laddove il Giudice lo ritenesse opportuno al fine del decidere, all'esito della CTU non rispondente ai quesiti posti e per di più svolta senza rispetto del contraddittorio tra tutte le parti, per scrupolo difensivo si reiterano le istanze istruttorie già articolate nella memoria istruttoria depositata: 1)vero che l'unico accesso carrabile agli immobili aventi l'ingresso all'interno della corte in cui risiedono gli attori, è quello posto sulla pubblica via Colombera al civico n.19, attraverso l'andito a volta, indi attraverso i mappali n.406 e n.3983 e, infine, su una limitata porzione del mappale n. 408, di proprietà di *CP_1*, come da rogito del notaio *Persona_3* di Erba, cui è allegato l'estratto di mappa che si mostra alla teste e che conferma? (doc.2). 2)vero che, infatti, dall'estratto di mappa di cui al doc. 2, l'unico passaggio consentito sul mappale n. 408, è limitato alla piccola porzione delimitata dal cancello privato ivi presente, necessario al fine di consentire la manovra di ingresso delle auto nella proprietà attorea, attraverso l'ampio cancello scorrevole di accesso, posto sulla destra? 3)vero che sulla restante porzione del mappale n. 408, alcuno dei residenti è autorizzato a passare con veicoli, ad eccezione del passaggio pedonale concesso ad una sola persona, alla quale è stata consegnata la chiave del cancello di proprietà *CP_1* 4) vero che l'andito di via Colombera n.19, viene regolarmente utilizzato da sempre con la propria auto dal signor *CP_5* proprietario di un'abitazione sita all'interno della corte, proprio di fronte all'ingresso attoreo, così come faceva anche il precedente proprietario dell'immobile ora di proprietà degli attori, sig. *Pt_3*, titolare di un'attività artigianale in loco? 5)vero che già nel corso degli anni '90 e anche successivamente, i signori *CP_6* proprietari di un'immobile sito all'interno della corte, hanno appaltato ad un'impresa

locale la ristrutturazione interna ed esterna del loro immobile, la quale ha sempre utilizzato con i propri mezzi l'andito di via Colombera, per effettuare i lavori, come da foto datata 09.11.1996, che si mostra al teste e che conferma? (doc.16 allegato alla presente). 6) vero che l'immobile di proprietà della signora CP_1 con ingresso in via San Rocco e suddiviso in più unità, è regolarmente utilizzato dai figli della medesima, nonché come luogo di villeggiatura da parte della stessa, nonché di terzi conduttori? 7) vero che, a differenza della proprietà CP_7 la proprietà degli altri soggetti convenuti in giudizio, risulta invero intercluso e, quindi, raggiungibile solo attraverso la stradina che prosegue da via San Rocco, fino alla cancellata di ingresso alla loro proprietà, sulla sinistra, antistante l'altro cancello che delimita la porzione 'pedonale' del mappale 408 intestato alla signora CP_1 come da foto che vengono mostrate alla teste e che conferma (doc. 10 bis)? Si indicano quali testimoni: 1) Tes_1 via Torno n.5, Como; 2) Testimone_2 piazzale Corte n.14, Monguzzo. 3) CP_5 [...] via Milano n.20, Valbrona; 4) notaio Persona_3, corso XXV Aprile n, 58/B, Erba, limitatamente ai suddetti capitoli n.1 e 2.

CONCLUSIONI NELL'INTERESSE DEI CONVENUTI ESTHER AGBONLAHOR, [...]

Controparte_8

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così giudicare IN VIA PRINCIPALE In adesione alle domande attoree, accertata e dichiarata l'interclusione, anche relativa, del fondo attoreo di cui al mappale identificato al Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona al Fg. 9 part. 410, confinante con i fondi, sempre di loro proprietà, di cui ai mappali a loro volta identificati al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al Fg. 18 n. 3465/3, n. 3465/2 e n. 3465/4, costituire, ai sensi dell'art. 1051 cod. civ., la servitù di passaggio carraio, nelle condizioni di cui alla narrativa dell'atto introduttivo del presente giudizio e alla planimetria allegata in atti dagli attori ovvero in quelle ritenute dall'Ill.mo Giudice più opportune, a carico dei fondi di cui ai mappali identificati rispettivamente al Fg. 9 n. 408 e al Fg. 9 n. 4146 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona, a favore del fondo attoreo di cui al mappale identificato al Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona al Fg 9 part. 410, confinante con i fondi, sempre di proprietà attorea, di cui ai mappali a loro volta identificati al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al Fg. 18 n. 3465/3, n. 3465/2 e n. 3465/4, con l'adozione delle opportune prescrizioni e incombenze. Con vittoria di spese e competenze di causa. Riservato ogni diritto di produzione e deduzione anche istruttoria nei termini all'uopo assegnati.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Parte_1 e *Parte_2*, proprietari del mappale 410 sito nel Comune Censuario di Valbrona (oltre che dei mappali 3465/3, n. 3465/2 e n. 3465/4), convenivano in giudizio i vicini *CP_1* nonché Agbonlahor Esther, *CP_2* e *CP_3* proprietari dei terreni confinanti (rispettivamente mapp.li 408 e 4146) al fine di costituire una servitù coattiva di passo carraio in favore del fondo di loro proprietà intercluso.

I convenuti Agbonlahor, *CP_2* e *CP_3*, proprietari del fondo mappale 4146, si sono costituiti aderendo alla domanda attorea.

La convenuta *CP_1* ha negato il diritto degli attori di veder costituita la servitù coattiva di passaggio eccependo che l'accesso dall'andito ad arco era sempre avvenuto tramite un'auto Smart, ^{Org} Suzuki da parte di terzi (invitando dunque gli attori a dotarsi di un mezzo di dimensioni idonee per il passaggio attraverso l'andito), che la servitù coattiva di passo carraio non poteva essere costituita soltanto per maggiore comodità degli attori, non sussistendo alcuno stato di interclusione nemmeno relativa, che il passaggio coattivo arrecherebbe solo danni all'immobile di sua proprietà adibito a casa vacanze.

Espletata una CTU, la causa è passata in decisione.

La domanda è fondata e pertanto merita accoglimento.

Deducono gli attori che al mappale 410 di loro proprietà si accede dalla pubblica via Colombera 19 passando attraverso un arco (andito/portico mappale 406) largo 1,87 mt e che tale varco di ingresso, per conformazione e ampiezza, non consente il passaggio di autoveicoli. Chiedono quindi che venga costituita una servitù di passaggio coattivo sui fondi dei convenuti (408 e 4146).

Il CTU ha accertato che seppur il fondo attoreo comunichi pedonalmente con la via pubblica Via Colombera per il tramite di un portico /andito, tuttavia tale passaggio è praticamente non percorribile dalle auto, avendo una larghezza di mt 1,87 nel punto più stretto nonché essendo conformata in modo particolare poiché è caratterizzata da un disassamento della via Colombera rispetto alla perpendicolare d'ingresso dell'andito/portico che impedisce l'ingresso di un'autovettura "utilitaria" in quanto lo spigolo del fabbricato direttamente antistante tale ingresso costringe e restringe l'ingresso allo stesso. Dalle fotografie in atti si nota lo spazio millimetrico che non consente l'ingresso all'auto degli attori e comunque l'ingresso di altre tipologie di auto avverrebbe non senza difficoltà. Conclude il CTU che il passaggio da Via Colombera per dimensioni, conformità dell'asse stradale e percorso, non consente un'idoneo passaggio agli attuali veicoli.

Alla luce di quanto sopra, deve convenirsi con le deduzioni degli attori, riscontrate dagli accertamenti del CTU, che il transito attraverso l'arco non è percorribile tramite autoveicoli.

E' pur vero che il fondo attoreo è già servito di una servitù di passaggio pedonale, che permette l'accesso del proprio fondo alla pubblica via, ma non permette il transito degli autoveicoli attese le ridotte dimensioni e la conformazione dell'andito ad arco, occorrendo costituire coattivamente una servitù di passaggio carrabile in relazione alle esigenze abitative del fondo. Non si tratta di mera comodità, ma di passaggio carraio necessario a rendere possibile il conveniente uso del fondo stesso nella destinazione abitativa, arrecando nel contempo il minor possibile danno al fondo servente.

La SC di Cassazione, in tema di servitù coattiva di passo carrabile per le necessità abitative di un fondo già provvisto di accesso pedonale, ha avuto modo di affermare in relazione all'art 1052 cc che (Cass n 14103/2012; Cass. 10045/08 alla luce della sentenza n. 167 del 1999 della Corte costituzionale) 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.

La Cassazione, peraltro, con la Sentenza n. 12340/08 ha statuito che nel caso in cui l'originario tracciato non consenta il transito di veicoli anche a trazione meccanica, l'articolo 1052 del Codice Civile consente l'imposizione di un'analogia servitù ex novo quando il proprietario di un fondo abbia accesso alla pubblica via, ma esso si rivela insufficiente ai bisogni dello stesso, valutati alla luce dell'esigenze dell'agricoltura e dell'industria.

Nella specie, seppur il fondo attoreo non sia del tutto intercluso (essendovi un passaggio pedonale verso la via pubblica), tuttavia va costituita una servitù di passaggio carraio in favore del fondo alla luce del moderno sviluppo sociale e tecnologico, che una casa di abitazione sia raggiungibile solo a piedi e non anche con mezzi meccanici di varia tipologia perché ricomprendono non solo i mezzi di trasporto in generale ma anche quelli per portatori di handicap o mezzi di soccorso, tenuto conto anche della modestia dell'interferenza sull'altrui fondo,

Sono irrilevanti e comunque infondate tutte le eccezioni dei convenuti anche alla luce dei precisi accertamenti del CTU e dei principi della giurisprudenza di legittimità in tema di servitù coattiva.

Infatti, è irrilevante il fatto che nell'atto di provenienza è indicato che l'accesso alla proprietà attorea si ha attraverso Via Colombera, ma ciò non toglie il diritto degli attori di accertare i presupposti della servitù coattiva su fondi altrui. Anche il fatto che dall'andito ad arco si sia sempre passati in un certo modo costituisce una circostanza, oltre che anacronistica, frutto di un'idea depressiva di ogni adeguato sviluppo e possibile cambiamento dei modi di vita (anche nei centri storici) comunque in totale contrasto con l'utilità dei fondi. Irrilevanti poi sono le considerazioni sull'abusività dei lavori di ristrutturazione dell'immobile attoreo, vertendosi in tema di riconoscimento e costituzione di un diritto di servitù e comunque inerendo al rapporto tra privati e pubblica amministrazione. Non vi è prova di danni subiti dalla convenuta poiché a protezione del giardino, oltre alla rete di confine, vi è anche una fitta siepe, tale da garantire tranquillità di chi vive in casa.

In tale quadro probatorio, va costituita una servitù di passaggio carrabile a favore del fondo attoreo di cui al mappale identificato al **Org_2** del Comune Censuario di Valbrona al Fg 9 part. 410 (ed ai mappali attorei identificati al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 18 n. 3465/3, n. 34652/2 e n. 3465/4) ed a carico dei fondi di cui ai mappali di proprietà dei convenuti identificati rispettivamente al Fg. 9 n. 408 e al al Fg. 9 n. 4146 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona, secondo il percorso di cui alla planimetria allegata alla CTU.

Nulla può essere disposto in ordine al riconoscimento dell'indennità per la costituzione di servitù coattiva di passaggio in difetto di specifica domanda da parte del titolare del fondo servente (Cass. civ. n. 14922/2010).

Le spese di lite seguono la soccombenza nel rapporto processuale con la convenuta **CP_1** e sono liquidate in dispositivo secondo la nota spese depositata dagli attori.

Sussistono giuste ragioni, attesa la condotta processuale degli altri convenuti, Agbonlahor, **CP_2** e **CP_3** per compensare le spese di lite nel rapporto processuale con gli attori.

Le spese di ctu sono poste definitivamente a carico della sola convenuta **CP_1** con obbligo di rimborso in favore degli attori.

Sentenza da trascrivere come per legge.

PQM

il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede:

1. accerta e dichiara costituita la servitù di passaggio carrabile a favore del fondo attoreo di cui al mappale identificato al Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona al Fg 9 part. 410 (ed ai mappali a loro volta identificati al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 18 n. 3465/3, n. 34652/2 e n. 3465/4) ed a carico dei fondi di cui ai mappali di proprietà dei convenuti identificati rispettivamente al Fg. 9 n. 408 e al al Fg. 9 n. 4146 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Valbrona, secondo il percorso di cui alla planimetria allegata alla CTU, con l'adozione delle opportune prescrizioni e incombenze;
2. nulla sull'indennità ex art 1053 cc in difetto di domanda da parte dei convenuti;
3. condanna la convenuta CP_1 alla refusione a favore degli attori delle spese di lite liquidate in euro 2595,00, oltre iva, cp e rimborso spese generali nonché contributo unificato;
4. compensa le spese nel rapporto processuale tra attori e convenuti, Agbonlahor, CP_2 e CP_3 ;
5. pone definitivamente le spese di ctu a carico della sola convenuta CP_1 con obbligo di rimborso in favore degli attori;
6. ordina al Conservatore dei RR II competente per territorio di trascrivere la presente sentenza.

Como, 2 gennaio 2024

Il Giudice
dott. Marco Mancini