

Studio Legale
 [REDACTED] ASSOCIATI

 AVV. NICHELE ERBA
 [REDACTED] via Zucchi n. 40
 Tel. [REDACTED]
 PEC: [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

ATTO DI CITAZIONE EX ART. 1032 E SS. C.C.

promosso da:

[REDACTED] s.p.a. con sede in Livorno - via Dante Alighieri n. 45 (C.F. 07904410477),
 persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. GIUSEPPE ESPOSITO
ESPOSITO/DIOZZI, rappresentata, difesa ed assistita dagli Avv. NICHELE ERBA (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] del Foro di Milano, in studio in
 [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso la persona e lo studio dell'Avv.
[REDACTED] del Foro di
 Milano, in Milano - [REDACTED] procura rilasciata su foglio separato
 posto in calce all'originale del presente atto giusto il disposto di cui all'art. 83 c.p.c. come
 novellato (i predetti difensori dichiarano, ai sensi del secondo comma dell'art. 176 c.p.c. di voler
 ricevere le comunicazioni di cancelleria presso il numero di fax dell'[REDACTED]
 così indicato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 DPR 11.02.2005 n. 68 o a mezzo
 P [REDACTED])

CONTRO

[REDACTED] s.p.a. con sede in [REDACTED] via [REDACTED] n. 10, [REDACTED] on
 [REDACTED] persona dell'amministratore *pro tempore* Rog. Mantol
[REDACTED], con studio in Via Casadori n. 60 - 20037 P. [REDACTED] (MI);

E CONTRO

[REDACTED] s.p.a. con sede in [REDACTED] via [REDACTED] n. 10, [REDACTED] on
 [REDACTED] persona dell'amministratore *pro tempore* Rog. Mantol
[REDACTED], con studio in Via Casadori n. 60 - 20037 P. [REDACTED] (MI);

IN FATTO

PREMESSO CHE

- La società istante è proprietaria di due distinti appezzamenti di terreno, entrambi edifica-
 bili e siti entrambi nel Comune di Bollate (identificati al Catasto Terreni del Comune di

Bollate: il primo al Foglio 47 (quarantasette), mappale 14 (quattordici) mq. 1380 ed il secondo al Foglio 47 (quarantasette), mappale 308 (trecentootto) mq. 570) ENTRAMBI TOTALMENTE INTERCLUSI ALLA PUBBLICA VIA, per due distinti atti, a ministero del Notaio Salvo Morsello di Bollate, rispettivamente:

- N. 72115 di rep. e N. 33220 di Raccolta in data 03.03.2016 con riferimento al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Bollate al Foglio 47 (quarantasette), mappale 14 (quattordici) mq. 1380, avendone acquistato la proprietà dal Sig. Confalonieri Enrico Giuliano (doc. 1);
 - N. 72661 di rep. e N. 33560 di Raccolta in data 27.06.2016 con riferimento al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Bollate al Foglio 47 (quarantasette), mappale 308 (trecentootto) mq. 570, avendone acquistato la proprietà dai Sig.ri Silvia Tassi, ~~Elisa Tassi, Rinaldo Tassi, Tommaso Tassi, Lorenzo Tassi (doc. 2)~~;
- Come in precedenza si è chiarito, detti appezzamenti di terreno, evidenziati in giallo nella mappa catastale che si produce (sub. doc. 3), oggetto di Permesso di Costruire rilasciato all'esponente da parte del Comune di Bollate (doc. 4), sono totalmente interclusi alla pubblica via Ospitaletto.
- Il predetto permesso di costruire, rilasciato dal Comune di Bollate (cfr. doc. 4), prevede espressamente che la fine dei lavori debba essere compiuta entro 36 mesi dall'inizio, ed il pagamento di oneri di urbanizzazione - già corrisposti dalla ricorrente - per complessivi € 30.753.00. Non solo: prevede espressamente l'ordine di coordinarsi con la società GAIA servizi s.r.l., per gli interventi riguardanti la realizzazione degli allacciamenti ai sottoservizi dei diversi enti interessati.
- Con atto a Ministero Notaio Giovan Giuseppe Sessa di Cesano Maderno in data 27.01.1988 N. 129137 di repertorio, registrato a Desio il 12.02.1988 n. 584 Serie 2V e trascritto nei Registri immobiliari di Milano 2 in data 24.02.1988 ai nn. 16241/12175 (doc. 5), l'unica proprietaria, all'epoca, di tutti i terreni interessati dalla vicenda in esame, Sig.ra ~~Luide~~ Maria Tassitori vendeva il terreno identificato al N.C.T. foglio 47 mapp. 14/a ora 14 (evidenziato in giallo nella planimetria prodotta sub doc. 3), ai sig.ri ~~Confalonieri Ettore e~~

Medini Angela non mancando di richiamare la SERVITÙ DI PASSO PEDONALE E CARRAIA a carico delle porzioni di area attualmente distinte in Catasto Terreni al Foglio 47 mappali 279, 277 lungo il confine di ovest per la larghezza costante di circa metri 5 (cinque) (ovverossia la zona evidenziata in verde sulla mappa prodotta sub. doc. 3): si legge, infatti: con accesso dalla via Ospitaletto (cfr. doc. 5 pag. 1).

- Tale costituzione di servitù viene espressamente richiamata in tutti gli atti di vendita (ivi compresi quelli, a ministero del Notaio Dott. Morsello di Bollate prodotti sub. docc. 1,2 con i quali l'odierna attrice è divenuta proprietaria dei due terreni meglio descritti in precedenza) oltre che nel corpo dei REGOLAMENTI CONDOMINIALI che, ancora oggi in vigore, sono noti ai condomini del condominio oggi convenuto unitamente ai singoli condomini, per essere allegati a tutti i rogiti, e utilizzati per regolare l'uso delle parti comuni tanto del cosiddetto "Condominio Stabile" di Bollate via Ospitaletto n. 19 (doc. 6 pag. 2)(insistente sui mappali 203, 227,279,280 e 281 cfr. doc. 3), quanto del cosiddetto "Condominio autorimesse" di Bollate via Ospitaletto n. 19 (doc. 7 art. 1 pag. 1) (insistente sui mappali 228,229,277 e 278 cfr. doc. 3).
- Come anticipato, tutti gli atti di compravendita immobiliare avvenuti nel corso degli anni dalla venditrice Medini Angela (già proprietaria dell'intero stabile eretto in via Ospitaletto n. 19) ai vari acquirenti delle singole unità abitative (oggi condomini dei condomini resistenti), vedono espressamente indicata e riportata la servitù di passaggio pedonale a favore dei mappali 14 e 308 oltre che il richiamo ai due regolamenti condominiali (cfr. docc. 6 e 7), dove la servitù di passo è chiaramente riportata (doc. 8 pag. 3).

Giova in questa sede chiarire, per rendere meglio comprensibile l'esame della documentazione allegata, che catastalmente l'unica originaria particella 14 foglio 47 (ai tempi dell'unica proprietaria Iride Tessitori) è stata frazionata, al foglio 47, nei mappali 285,282,283,284,227, 279,280,281,228,229,277,278 (trasformati dalla proprietà originaria che sugli stessi ha eretto il condominio oggi convenuto) e nei mappali 308 e 14 (in corso di trasformazione da parte di Sevona RE s.r.l.).

Pacifica, come si è detto e documentato, è, pertanto, l'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraia - quantomeno dal 23.04.1975 per atto notarile del Notaio Sessa di Milano (cfr. doc. 9 pag. 8) - a carico del fondo servente identificato nei mappali 279 e 277 quale fascia di larghezza mediamente di m. 5 lungo il confine ovest, ed a vantaggio del fondo dominante identificato nei mappali 14 e 308 (cfr. anche docc. 1,2,6,7,8), nota ai proprietari del condominio di Via Ospitaletto n. 19 per essere espressamente indicata nei regolamenti condominiali e nei singoli atti notarili di compravendita da ciascuno sottoscritti, che i proprietari dei fondi dominanti hanno sempre esercitato, nel corso degli anni, come ben potrà, occorrendo, essere confermato, in corso di giudizio, dai Sign. ~~.....~~ (nato a Milano il 04.01.1900) residente in Bollate - via Ospitaletto n. 4), già proprietario del mappale 14 (cfr. doc. 1) e dal Sig. ~~.....~~ da questi incaricato di mantenere "in ordine" il terreno (residente in Bollate - via Ospitaletto n. 4).

Pacifiche, in quanto documentali e documentate, sono le circostanze per le quali l'esponente, proprietaria dei due mappali 14 e 308 (cfr. docc. 1,2), ha, già da oltre un anno INIZIATO I LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA (doc. 10-18) autorizzata dall'amministrazione comunale (cfr. doc. 4) seppur con gli ostacoli illegittimamente frapposti dal Condominio di via Ospitaletto n. 19 di cui si dirà in seguito.

QUANTO ALLA RICHIESTA AVANZATA IN GIUDIZIO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVE DI FONDO TOTALMENTE INTERCLUSO

Proprio in ragione della totale interclusione dei due terreni interessati dalla nuova edificazione dell'odierna attrice, urge la necessità (condizione tipica per le servitù coattive) di costituire con sentenza, a vantaggio di ~~.....~~ quale attuale proprietaria dei due terreni interclusi, ed a vantaggio dei singoli proprietari dei realizzandi appartamenti all'interno della palazzina in fase di costruzione, le servitù prediali (cosiddetti "sottoservizi") necessarie ed indispensabili per gli "allacciamenti" dei servizi e delle utenze alle reti comunali che passano al di sotto della via Ospitaletto a Bollate quali: l'allacciamento alla rete elettrica, l'allacciamento alla rete

idrica, l'allacciamento alla rete fognaria, l'allacciamento alla rete telefonica e l'allacciamento alla rete gas.

Tali "allacciamenti" dovrebbero essere realizzati lungo il percorso più breve (peraltro l'unico possibile), al di sotto del piano di calpestio del corsello box lungo il quale è costituita la servitù di passo pedonale e carraia di cui si è detto in precedenza, a mezzo di tubature che la società ~~S...~~ - come vedremo meglio in seguito - si è offerta, in caso di disponibilità del condominio e dei singoli condomini oggi convenuti in giudizio alla costituire di servitù volontarie, di realizzare a propria cura e spese, impegnandosi a limitare il più possibile i disagi arrecati nel corso delle lavorazioni e, in seguito, ripristinando il corsello box, così rendendosi disponibile anche ad un "abbellimento" dello stesso.

Val giusto la pena evidenziare come gli artt. 1034 e 1035 c.c. prevedano che, in caso di necessità, debba costituirsi con sentenza una servitù coattiva di acquedotto che sia posizionato al di sotto della proprietà del fondo servente, sia nel caso una vecchia tubazione sia preesistente, sia nel caso che tale tubazione non sia già presente.

In proposito si deve rilevare come sia preesistente una "conduttura dell'acqua potabile al servizio dei fabbricati boxes e del terreno distinto con il mappale 14 sub a" il cui "pozzetto" è ben visibile sul terreno di proprietà dell'odierna istante (doc. 19) così come è presente un pozzetto con tubatura (doc. 20).

La presenza, risalente, di tale conduttura, peraltro, è confermata nel testo del Regolamento Condominiale del Condominio di via Ospitaletto n. 19 (cfr. doc. 6 pag. 2), ove si legge: Uguale principio viene stabilito per le condutture dell'acqua potabile a servizio dei fabbricati boxes e del terreno distinto con il mappale 14 sub a, con l'impegno di installare un contatore privato per il rilievo dei consumi attuati da quei proprietari. Su questo punto si tornerà in seguito nella parte riservata alle richieste risarcitorie.

Condominio che ha sempre consentito, ai precedenti proprietari del terreno così come all'esponente fino al mese di luglio 2017, di poter portare l'acqua necessaria per innaffiare il campo preesistente la costruzione oggi in fase di realizzazione.

La soluzione richiesta pare essere l'unica percorribile e, certamente, la meno penalizzante il

fondo servente onde consentire di portare l'acqua necessaria per i servizi nonché tutti gli allacciamenti alle utenze di cui la palazzina e le singole porzioni abitative in fase di realizzazione abbisognano.

Il tutto, chiaramente, con condanna dell'esponente al versamento di indennità così come previsto per legge.

Oltre agli allacciamenti di cui si è fatto cenno in precedenza, si rende necessario, altresì, la costituzione di una "servitù" che consenta il posizionamento di un citofono e di cassette postali, al servizio del condominio *dominante*, da posizionarsi necessariamente all'esterno o sulla cancellata esterna del condominio oggi convenuto (doc. 21).

Posto che, allo stato, la servitù di passo pedonale e carraia viene esercitata lungo il corsello box cui si accede dal passo carraio lungo la strada pubblica via Ospitaletto, si rende necessario, altresì, quali opere per poter usufruire della servitù di passo, il posizionamento di un ingresso pedonale ed una corsia riservata ai pedoni (separata dal passaggio carraio), che consenta ai pedoni diretti verso il nuovo condominio di transitare lungo il percorso di circa 100 mt che separa il cancello carraio del condominio convenuto dall'accesso all'area ove è in fase di realizzazione il nuovo condominio, in assoluta sicurezza rispetto al transito carraio (doc. 22).

Orbene, benché tali opere rientrino, a giudizio di parte della giurisprudenza e della dottrina, nelle previsioni di cui agli articoli 1064 c.c. e 1069 c.c. si ritiene necessario ed indispensabile, vista la posizione fortemente oppositiva assunta da parte di condominio e dei condomini oggi convenuti - come si chiarirà in seguito - che il Giudice adito espliciti, nell'invocato provvedimento, il diritto di parte istante alla realizzazione di tali opere ritenute assolutamente ed evidentemente necessarie ed indispensabili.

Ed infatti; il caso che ci occupa ricalca medesima situazione che la Suprema Corte di Cassazione si è trovata a dirimere con recente pronuncia del 16 gennaio - 19 marzo 2013, n. 6826.

L'accesso al fondo di proprietà dell'esponente è possibile solamente lungo il corsello box del Condominio oggi convenuto - oggetto della servitù di passo pedonale e carraia di cui si è detto in precedenza - chiuso alla pubblica via dal cancello carraio condominiale (doc. 23).

Benché in un primo momento, a seguito dell'acquisto da parte dei terreni da parte di ~~Giuseppe B.~~

in data 24.04.2016, l'amministratore condominiale dell'epoca, [redacted] Scalese, avesse consegnato le chiavi del cancello carraio (onde consentire il transito ai mezzi della [redacted] [redacted] per l'esecuzione dei lavori di edificazione della palazzina, lungo il corsello box su cui insiste la servitù di passo pedonale e carraia), in data 18.07.2016 veniva dallo stesso Geom. [redacted] Scalese impedito, anche fisicamente, l'accesso dei mezzi (e quindi l'esercizio del diritto di passo), chiudendo l'accesso al cancello condominiale, con la conseguenza che [redacted] è trovata costretta ad introdurre giudizio possessorio ex art. 703 e 669bis c.p.c. lamentando l'illegittimo quanto violento e clandestino spoglio dal possesso (doc. 24).

Solo a seguito dell'ordinanza assunta dal Giudice del Tribunale di Milano dott.ssa Cozzi in data 8.11.2016 (nel procedimento RG. N. 47796/2016)(doc. 25), che ha accertato lo spoglio violento e clandestino compiuto dai resistenti in proprio danno, l'esponente si è vista finalmente riconosciuto, dopo 4 mesi dallo spoglio, il diritto a poter transitare dal passo carraio condominiale avendo ottenuto, con ordine del Giudice, la consegna di copia del cancello carraio di Via Ospitaletto.

Giova precisare che i resistenti hanno proposto reclamo avverso l'ordinanza suddetta non ricevendo, però, soddisfazione alcuna (doc. 26).

Proprio quanto sopra sommariamente esposto rende opportuna - e di qui la richiesta dell'esponente - una pronuncia da parte del Tribunale adito che renda manifesta la necessità di posizionare un citofono e delle cassette per le lettere, esterno al cancello del Condominio di Via Ospitaletto, al servizio dei proprietari delle unità immobiliari in fase di realizzazione nella palazzina di proprietà di [redacted]

La Corte Suprema con la sentenza cui si è fatto cenno ha ritenuto di precisare: *Proprio in tema di collocazione del cancello con consegna delle chiavi (e/o del telecomando) la giurisprudenza di legittimità ha, con indirizzo ormai consolidato, statuito che bisogna contemperare l'esigenza del proprietario con quella dei fruitori della servitù (Cass. n. 27.1.2004 n. 1426, Cass. n. 20.6.2000 n. 8394, Cass. n. 18.2.2000 n. 1825, etc.), con particolare riferimento a possibili visitatori, che non avendo le chiavi od il telecomando troverebbero difficoltà.*

Nella specie la riforma della sentenza in appello e la previsione di installare un campanello con

citofono sembra una soluzione ragionevole conforme al citato indirizzo giurisprudenziale, tanto più che le massime citate dal ricorrente si ritorcono contro in relazione all'inesistenza dello spoglio quando in fatto sia possibile continuare il possesso corrispondente alla servitù di passaggio.

Nello stesso senso pare doveroso richiedere al Tribunale adito, pronuncia volta a far sì che l'attuale cancello carraio venga sostituito o, in ogni caso, modificato, con oneri a carico dell'istante, PREVEDENDO LA CREAZIONE DI UN CANCELLO PEDONALE E DI UNA CORSIA PEDONALE CHE CONSENTA LA PERCORRENZA FINO ALL'ACCESSO DELL'ERIGENDO CONDOMINIO.

QUANTO ALL'INDENNITÀ DOVUTA DA SERENA RE S.R.L. AGLI ODIERNI CONVENUTI

L'esponente è ben consapevole del fatto che la costituzione per sentenza di servitù prediali impone al fondo che beneficia della loro costituzione di corrispondere una indennità ai sensi e per gli effetti dell'art. 1053 c.c..

E' così che, sia in fase di mediazione - introdotta avanti l'Organismo Forense di Mediazione delle controversie di Milano e conclusa per la manifestata volontà dell'amministratore del condominio e dell'unico condomino che aveva aderito all'incontro Sig. Mohammed Harbouli di NON voler proseguire nella procedura (doc. 27) - che, successivamente, con la trasmissione a mezzo pec di missiva in data 14.07.2017 (doc. 28), l'esponente si è offerta, per il tramite del proprio difensore [REDACTED] fronte della disponibilità, eventualmente concessa dai condomini e dal Condominio, alla costituzione delle servitù volontarie, non solo a svolgere i lavori necessari con le modalità che sarebbero potute essere concordate per arrecare il minor disagio possibile sia nella fase realizzativa che in seguito, ma anche a riconoscere un indennizzo pari a complessivi € 13.708,28, come calcolato dall'Arch. Andrea [REDACTED] che ha predisposto, a ciò, articolata perizia con accertamento e stima degli aggravii di servitù (doc. 29), che è stata trasmessa in allegato alla suddetta pec in data 14.07.2017.

Purtroppo nessuna disponibilità è stata mostrata dagli odierni convenuti, rendendosi necessario promuovere il presente giudizio.

[REDACTED] s.r.l. confida che, in accoglimento delle proprie richieste avanzate con il presente giudizio, il Tribunale voglia ordinare alla stessa il pagamento dell'importo sopra meglio

indicato, o alla maggiore o minore somma fosse ritenuta di giustizia.

QUANTO ALLA RICHIESTA DI RISARCIMENTO DEI DANNI SUBITI DALL'ATTRICE A CAUSA DELLA
CONDOTTA POSTA IN ESSERE DAGLI ODIERNI CONVENUTI

In ragione di tale pacifica e incontestata servitù di passo pedonale e carraia, risultante documentalmente in tutti gli atti sopra citati, il Geom. ~~XXXXXXXXXX~~ Amministratore Unico e Legale Rappresentante di ~~XXXXXXXXXX~~ all'epoca ancora promittente acquirente dei due appezzamenti di terreno, fin dai primi mesi dell'anno 2015, prendeva contatto con l'Amministratore del Condomini oggi convenuto, Geom. ~~XXXXXXXXXX~~, al fine di convenire, tra l'altro, tempi e modalità per l'esecuzione dei lavori di edificazione sulle due aree di proprietà, le modalità di utilizzo dell'area interessata dalla servitù di passo per accesso a tali aree di proprietà dei due condomini, il transito dei mezzi adibiti alle opere edilizie, la costituzione volontaria di servitù di sotto-servizi necessaria per collegare i servizi (idraulico, fognario ed elettrico) dell'erigenda palazzina alla via pubblica, la redazione del "Piano della Sicurezza" del cantiere, il tutto al fine di creare il minor disagio possibile ai condomini comproprietari del fondo "servente".

E' così che con *email* in data 9.04.2015 l'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~ progettista incaricato da ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l., sollecitava al Geom. ~~XXXXXXXXXX~~ (docc. 30,31) risposta alla precedente richiesta circa la sistemazione del cancello carraio, il cancello pedonale e la stessa strada di accesso al cantiere sull'area gravata da servitù di passo.

In effetti la vicenda relativa alla richiesta avanzata dalla società esponente volta alla realizzazione dei "lavori per il miglioramento del passaggio soggetto a servitù" veniva posta dall'Amministratore condominiale ~~XXXXXXXXXX~~, all'attenzione dell'assemblea dei condomini del Condominio Ospitaletto n. 19, convocata per il giorno 23.06.2015 (doc. 32).

Con successiva *email* del 12.02.2016 l'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~, per conto di ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l., comunicava al Geom. ~~XXXXXXXXXX~~ l'inizio dei lavori nel cantiere con decorrenza marzo 2016, ed invitava, nuovamente a convenire modalità di esecuzione al fine di evitare disagi, danni a cose e persone, e manifestando, nuovamente, la disponibilità a ripristinare, all'esito dei lavori, il

tratto di strada interessato dal passaggio dei mezzi (docc. 33, 34). Tale comunicazione veniva, altresì, consegnata a mani dell'Amministratore in data 15.02.2016 che sottoscriveva per ricevuta (doc. 35).

Con due distinte *emails* del 14.04.2016 (doc. 36) e del 19.04.2016 (docc. 37) l'Amministratore sempre per conto di S.p.A., comunicava al G. la necessità di effettuare un sopralluogo al fine di concordare il passaggio dei cavi dell'Enel per il collegamento al contatore e per il posizionamento del quadro elettrico di cantiere.

Con successiva email del 20.04.2016 il G. a questo punto, comunicava, in risposta, la disponibilità di effettuare il sopralluogo in data 26.04.2016 alle ore 10,00 (doc. 38).

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 26.04.2016, alla presenza anche dell'agente ~~_____~~ le parti convenivano il posizionamento delle linee Enel e del quadro elettrico, veniva consegnato dall'amministratore all'impresa istante un telecomando per l'apertura automatica del cancello carrario, e venivano posizionati sul cancello automatico i cartelli previsti per legge volti a segnalare L'ENTRATA E L'USCITA DI MEZZI pesanti per L'ACCESSO ALL'AREA DI CANTIERE (cfr. doc. 10).

Avevano, quindi, inizio i lavori di ripulitura dell'area, di preparazione e di sbancamento con il posizionamento della gru di cantiere, la realizzazione dei contrafforti lungo il margine dell'area, e lo scavo per la realizzazione delle fondamenta come testimoniano le fotografie allegate (cfr. docc. 11-17). Il tutto, chiaramente, con il passaggio dei mezzi della ricorrente lungo il corsello gravato da servitù.

Tutto sembrava, quindi, procedere secondo accordi e programmi, senza che il Condominio, come si è visto, avesse frapposto ostacolo alcuno.

Benché, come detto, al di sotto dell'area gravata di servitù di passo pedonale e carraia, sia presente condotta di acque bianche a beneficio delle due aree di proprietà della società ~~_____~~ r.l. (cfr. doc. 19 e 20), quest'ultima, per estrema correttezza, ed in linea con il proprio comportamento tenuto fino a quel momento nei confronti del Condominio *servente*, affidava incarico all'~~_____~~ affinché prendesse contatti con l'amministratore Geom. ~~_____~~ per la formalizzazione di una servitù volontaria di sotto-servizi. E' così che lo scrivente

difensore inviava in data 11.05.2016 PEC al [redacted] (doc. 39).

Con grande stupore, per tutta risposta, oltre un mese e mezzo dopo l'invio della richiesta all'amministratore, [redacted] riceveva dall'Avv. [redacted], fax datato 27.06.2016 - nell'interesse del condominio - (doc. 40) con il quale veniva, in buona sostanza negata l'esistenza stessa della servitù di passaggio pedonale e carroia. Non solo, il patrono avversario evidenziava come laddove anche tale servitù fosse stata esistente, tale diritto sarebbe stato prescritto per "non uso ventennale"; negava l'esistenza stessa della condotta fognaria e di acquedotto, presente, in realtà, da tempo immemore, e sollevava rivendicazioni e contestazioni, MAI AVANZATE PRIMA (smentite, peraltro, dalla documentazione già versata in atti), diffidando a cessare immediatamente ogni transito, passaggio, o invasione su qualsiasi parte del terreno, nonostante da oltre tre mesi il transito, il passaggio e le lavorazioni compiute dalla Serena RE s.r.l. fossero state autorizzate, concordate e/o in ogni caso quantomeno tollerate.

In data 18.07.2016 veniva fisicamente impedito l'accesso all'area a n. 4 mezzi della società [redacted] a una escavatrice dall'esponente noleggiata per l'esecuzione dei lavori.

Identica situazione si riproponeva il giorno successivo, 19.07.2016, quando i rappresentanti in loco della [redacted] (Sig. [redacted]) e di [redacted], incaricata dell'effettuazione dei lavori per conto dell'esponente (Sig. [redacted]), impediti ancora una volta ad accedere al terreno de quo da parte del [redacted] si trovavano, pertanto, costretti a chiedere l'intervento della Polizia Locale di Bollate che redigeva il verbale che si allega (doc. 41) riportante la circostanza, documentale, dell'avvenuto spoglio dal possesso.

Come si è avuto modo di chiarire l'esponente è stata reimpressa nel possesso e nella possibilità di transitare lungo il corsello box gravato di servitù di passo solo 4 mesi dopo, a seguito dell'ordinanza assunta dal Giudice del Tribunale di Milano dott.ssa Cozzi in data 08.11.2016 (cfr. docc. 24,25).

Pare del tutto evidente come l'illegittima condotta posta in essere dagli odierni convenuti abbia arrecato ingenti danni in capo alla [redacted], certamente meritevoli di ristoro ex art. 2043 c.c..

Danni da "fermo cantiere" e connessi al mancato utilizzo di macchinari, da parte della ricorrente, necessari allo svolgimento delle proprie lavorazioni, quali una baracca, un escavatore, la gru, i ponteggi nonché per i maggiori costi che l'esponente dovrà sostenere nel caso in cui non riuscisse - a causa del lungo periodo nel quale non ha potuto accedere al cantiere - ad ultimare le lavorazioni nel termine di 36 mesi concesso dal Comune di Bollate per l'esecuzione delle opere che ci si riserva, occorrendo di quantificare.

Danni derivanti, oltre a quanto si è detto in precedenza, dal fatto che, in ragione dei titoli e dei diritti di cui è titolare, la ricorrente, che dal mese di febbraio al maggio 2016 ha sottoscritto almeno 6 contratti preliminari di vendita di appartamenti la cui realizzazione era prevista sul terreno mapp. 14, e che prevedevano la consegna ed il rogito tra il mese di luglio ed il mese di settembre 2017 (docc. 42-47), si è vista costretta dalle insistenze dei promittenti acquirenti, a risolvere tutti e 6 (sei) i contratti preliminari sottoscritti, con la perdita dei relativi affari e la restituzione delle caparre versate (docc. 48-53).

Ed infatti: stante la circostanza per la quale, per 4 mesi, l'esponente non è stata messa nelle condizioni di neppure accedere al cantiere né, tantomeno, di portare avanti le lavorazioni, ne è derivato non solo che le scadenze non sono state rispettate, ma anche che, a seguito delle richieste avanzate dai promittenti acquirenti spaventati dal fatto di vedere il cantiere "fermo", senza alcun avanzamento delle opere, i 6 contratti sono stati anticipatamente risolti con la restituzione ai promittenti acquirenti dell'importo complessivo pari ad € 121.000,00 (cfr. docc. 48-53).

Non solo: l'esponente ha dovuto sostenere le spese di registrazione delle scritture private di risoluzione consensuale dei contratti preliminari sottoscritti per complessivi € 1.938,00 (€ 230 x 6)(cfr. docc. 48-53)(doc. 54) oltre ad assumersi l'obbligo di rifondere le spese di intermediazione immobiliare sostenute dai promittenti acquirenti con l'agenzia ~~C. Immo. Bollate~~ ~~per complessivi € 39.843,30~~ (cfr. docc. 48-53).

Non solo. A seguito della risoluzione consensuale dei contratti preliminari con conseguente restituzione delle caparre ai promittenti acquirenti (cfr. docc. 48-53) l'esponente ha, pertanto, visto inutilmente sostenuti i costi per i premi relativi alle polizze fideiussorie contratte con

~~_____~~ a favore dei promittenti acquirenti a garanzia delle caparre ricevute, per complessivi € 7.980,00 (cfr. doc. 57).

Danni per i quali il Condominio resistente ed i singoli condomini oggi convenuti non potranno che essere ritenuti responsabili e, pertanto, condannati al relativo risarcimento che si quantifica, allo stato, in complessivi € 253.154,12 di cui:

➤ PER "FERMO CANTIERE"

- € 58.800,00 pari ad € 1.200,00 x 49 giorni), pari al costo dell'escavatore noleggiato dalla Luciano M. ~~_____~~ (doc. 55) e rimasto "bloccato" ed inutilizzato, dal 18.07.2016 fino al 04.09.2016, quando il Condominio, in data 04.09.2016, ha "concesso" di poter portare fuori l'escavatore per la riconsegna alla proprietà;

- € 21.593,12 complessivamente calcolato, sulla base delle tabelle in uso alla Camera di Commercio di Milano, per il mancato utilizzo del ponteggio montato in cantiere, del piano di lavoro o di sottoponte corredato da ferma-piede e parapetto montato in cantiere, per la gru posizionata in cantiere, per la "baracca" adibita ad ufficio e per quella adibita a "servizi igienici" degli operai, il tutto calcolato per i due mesi tra il 18.07.2016 ed il 10.11.2016 (doc. 56).

➤ PER "LA RISOLUZIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI"

- € 121.000,00 per la restituzione delle caparre ricevute a seguito della risoluzione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare (cfr. docc. 48-53).

- € 1.938,00 per le spese di registrazione delle scritture private di risoluzione dei contratti (cfr. docc. 48-53).

- € 39.843,30 per il rimborso delle spese di intermediazione immobiliare sostenute dai promittenti acquirenti (cfr. docc. 48-53).

- € 7.980,00 per i costi sostenuti dalla esponente per le polizze fideiussorie contratte a garanzia delle caparre confirmatorie versate dai promittenti acquirenti (doc. 57)

Si deve dar conto del fatto che, oggi, proprio in ragione del ritardo nell'ultimazione del cantiere come documentato dalle fotografie che si producono (docc. 58-70) le opere sono lontane dall'essere ultimate.

Ma non è ancora tutto!

Come si è avuto modo di anticipare in precedenza, dopo mesi di libero utilizzo per le lavorazioni di cantiere dell'acqua proveniente dalla condotta presente sul terreno oggi di proprietà dell'attrice (cfr. doc. 19) e la cui regolamentazione è prevista già nel Regolamento condominiale (cfr. doc. 6 pag. 2), l'esponente si è vista privata improvvisamente ed inopinatamente, dell'uso dell'acqua, da parte del Condominio che ha, evidentemente, chiuso le saracinesche a monte della condotta.

La circostanza è stata tempestivamente denunciata dalla esponente, per il tramite del proprio legale, a mezzo PEC inviata all'amministratore Condominiale ed al suo difensore ~~INVIATA~~ in data 11.09.2017 (doc. 71).

Seguiva comunicazione a mezzo PEC, sempre da parte dello scrivente difensore, in data 26.09.2017 (doc. 72) con la quale ~~INVIATA~~ a seguito di un colloquio telefonico intercorso con l'amministratore ~~INVIATA~~ Capino ~~INVIATA~~ aveva manifestato la possibilità di "riaprire l'acqua" laddove fosse stato posizionato un "contaltri" a cura e ~~INVIATA~~ - comunicava di aver a sue mani il macchinario, che lo avrebbe di lì a breve posizionato, e chiedeva la "riapertura del flusso d'acqua".

Ad oggi la riapertura dell'acqua - necessaria per le lavorazioni in cantiere - non è avvenuta ad opera del Condominio che deve ritenersi responsabile di aver provocato un danno ingiusto meritevole di ristoro.

Ristoro che si quantifica in complessivi € 2.000,00 (per aver il condominio convenuto privato dell'acqua il fondo di proprietà della esponente) pari a quanto l'esponente si troverà costretto a versare al proprietario del fondo confinante che si è offerto di fornire l'acqua necessaria.

**

Se non paiono esserci dubbi, alla luce della copiosa produzione documentale agli atti, circa l'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraia - costituita quantomeno dal 23.04.1975 per atto notarile del Notaio Sessa di Milano (cfr. doc. 9 pag. 8) - a carico del fondo servente identificato nei mappali 279 e 277 quale fascia di larghezza mediamente di m. 5 lungo il confine ovest, ed a vantaggio del fondo dominante identificato nei mappali 14 e 308 (cfr. anche docc. 1,2,6,7,8), riconosciuta anche dal Giudice del Tribunale di Milano (cfr. doc. 25) nota ai

proprietari del condominio di Via Ospitaletto n. 19 per essere espressamente indicata nei regolamenti condominiali e nei singoli atti notarili di compravendita da ciascuno sottoscritti, che i proprietari dei fondi dominanti hanno sempre esercitato, nel corso degli anni, è pur vero che prudenza vuole che l'esponente si tuteli, a fronte delle "anticipate" affermazioni avversarie che ne hanno, da un lato negato l'esistenza e dall'altro sostenuto la prescrizione del diritto per "non uso ventennale", avanzando, fin da ora, domanda, in via subordinata, volta ad ottenere, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle domande che controparte spiegherà nuovamente, la costituzione per sentenza di una servitù di passo pedonale e carraia a carico del fondo servente identificato nei mappali 279 e 277 quale fascia di larghezza mediamente di m. 5 lungo il confine ovest, ed a vantaggio del fondo dominante identificato nei mappali 14 e 308 per essere detti fondi totalmente interclusi alla pubblica via cui dovrà seguire la costituzione per sentenza di servitù prediali di sotto-servizi quali quelle meglio descritte a pagg. 4,5,6 del presente atto.

Alla luce di tutto quanto sopra meglio esposto ~~SPRINZA P. V.~~

O MISSIS

O MISSIS

avanti il Tribunale Civile di Milano all'udienza che sarà tenuta presso la sede di Milano, Via Freguglia n. 1 - il giorno 15 Marzo 2018 alle ore 9,30. Li invita a costituirsi all'udienza sopra indicata, ai sensi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c., ed a comparire alla predetta udienza dinanzi al Giudice designato ex art. 168 bis c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine comporta le decadenze di cui all'art. 167 e 38 c.p.c. e che, non costituendosi o non comparendo all'udienza, si procederà in loro legittima declaranda contumacia. Ai soli fini di quanto stabilito dall'art. 9 Legge 488/99 e successive modificazioni si dichiara che la presente controversia ha un valore compreso tra Euro 52.000,00 ed Euro 260.000,00, ed il contributo unificato versato è pari ad € 759,00. Si chiederà l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Voglia questo Ill.mo Giudice, *contrariis rejectis*, così giudicare e provvedere:
IN PRINCIPALITÀ E NEL MERITO

- **ACCERTATA E DICHIARATA** l'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraia a carico del *fondo servente* identificato nei mappali 279 e 277 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate) quale fascia di larghezza mediamente di m. 5 lungo il confine ovest, ed a vantaggio del *fondo dominante* identificato nei mappali 14 e 308 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate);
- **DISPORRE CON SENTENZA EX ART. 1032 B SS. C.C.** costituendo a vantaggio di Serena RE s.r.l., quale attuale proprietaria dei due terreni interclusi, ed a vantaggio dei singoli proprietari dei realizzandi appartamenti all'interno della palazzina in fase di costruzione, e quindi a vantaggio dei mappali 14 e 308 (Foglio 47 NCEU di Bollate) ed in odio ai mappali 279 e 277 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate) le servitù prediali (cosiddetti "sottoservizi") necessarie ed indispensabili per gli "allacciamenti" dei servizi e delle utenze alle reti comunali che passano al di sotto della via Ospitaletto a Bollate quali: l'allacciamento alla rete elettrica, l'allacciamento alla rete idrica, l'allacciamento alla rete fognaria, l'allacciamento alla rete telefonica e l'allacciamento alla rete gas;
- **DISPORRE CON SENTENZA** il posizionamento di un citofono e di cassette postali al servizio del condominio *dominante*, da posizionarsi necessariamente all'esterno o sulla cancellata esterna del condominio oggi convenuto, a vantaggio di ~~XXXXXXXXXX~~ quale attuale proprietaria dei due terreni interclusi, ed a vantaggio dei singoli proprietari dei realizzandi appartamenti all'interno della palazzina in fase di costruzione, e quindi a vantaggio dei mappali 14 e 308 (Foglio 47 NCEU di Bollate);
- **DISPORRE CON SENTENZA** il posizionamento di un ingresso pedonale ed una corsia riservata ai pedoni (separata dal passaggio carraio), che consenta ai pedoni diretti verso il nuovo condominio di transitare lungo il percorso di circa 100 mt che separa il cancello carraio del condominio convenuto dall'accesso all'area ove è in fase di realizzazione il nuovo condominio, in assoluta sicurezza rispetto al transito carraio;
- il tutto **PONENDO A CARICO** di ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. i costi necessari per la realizzazione delle opere connesse agli allacciamenti, al posizionamento di citofono, cassette postali e passaggio pedonale, nonché ponendo a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ in favore degli odierni convenuti un indennizzo pari a complessivi € 13.708,28, come calcolato dall'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~

perizia versata in atti, o quella maggiore o minore somma fosse ritenuta di giustizia.

IN VIA SUBORDINATA

nella denegata e non creduta ipotesi nella quale questo Ill.mo Tribunale non dovesse riconoscere esistente, o il diritto prescritto per "non uso ventennale", la servitù di passo pedonale e carraia a carico del *fondo servente* identificato nei mappali 279 e 277 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate) quale fascia di larghezza mediamente di m. 5 lungo il confine ovest, ed a vantaggio del *fondo dominante* identificato nei mappali 14 e 308 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate) nota ai proprietari del condominio di Via Ospitaletto n. 19,

- *DISPORRE CON SENTENZA EX ART. 1051 E SS. C.C.* servitù di passo pedonale e carraia a carico del *fondo servente* identificato nei mappali 279 e 277 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate) quale fascia di larghezza mediamente di m. 5 lungo il confine ovest, ed a vantaggio del *fondo dominante*, identificato nei mappali 14 e 308 (foglio 47 NCEU del Comune di Bollate), in quanto totalmente intercluso, con accesso dalla pubblica via Ospitaletto;

- *DISPORRE CON SENTENZA EX ART. 1032 E SS. C.C.* costituendo a vantaggio di S. [REDACTED] quale attuale proprietaria dei due terreni interclusi, ed a vantaggio dei singoli proprietari dei realizzandi appartamenti all'interno della palazzina in fase di costruzione, e quindi a vantaggio dei mappali 14 e 308 (Foglio 47 NCEU di Bollate) le servitù prediali (cosiddetti "sottoservizi") necessarie ed indispensabili per gli "allacciamenti" dei servizi e delle utenze alle reti comunali che passano al di sotto della via Ospitaletto a Bollate quali: l'allacciamento alla rete elettrica, l'allacciamento alla rete idrica, l'allacciamento alla rete fognaria, l'allacciamento alla rete telefonica e l'allacciamento alla rete gas;

- *DISPORRE CON SENTENZA* il posizionamento di un citofono e di cassette postali al servizio del condominio *dominante*, da posizionarsi necessariamente all'esterno o sulla cancellata esterna del condominio oggi convenuto, a vantaggio di S. [REDACTED] quale attuale proprietaria dei due terreni interclusi, ed a vantaggio dei singoli proprietari dei realizzandi appartamenti all'interno della palazzina in fase di costruzione, e quindi a vantaggio dei mappali 14 e 308 (Foglio 47 NCEU di Bollate);

- *DISPORRE CON SENTENZA* il posizionamento di un ingresso pedonale ed una corsia riservata ai pedoni (separata dal passaggio carraio), che consenta ai pedoni diretti verso il nuovo condominio di transitare lungo il percorso di circa 100 mt che separa il cancello carraio del condominio convenuto dall'accesso all'area ove è in fase di realizzazione il nuovo condominio, in assoluta sicurezza rispetto al transito carraio;

- *PONENDO A CARICO* di ~~_____~~ s.r.l. i costi necessari per la realizzazione delle opere sopra meglio descritte relativamente alle opere connesse agli allacciamenti, al posizionamento di citofono, cassette postali e passaggio pedonale, nonché ponendo a carico di ~~_____~~ s.r.l. ed in favore degli odierni convenuti un indennizzo pari a complessivi € 13.708,28, come calcolato dall'Arch. Andrea Barbato nella perizia versata in atti, o quella maggiore o minore somma fosse ritenuta di giustizia.

IN OGNI CASO

- *ACCERTATO E DICHIARATO* che a causa ed in conseguenza della condotta del precedente amministratore condominiale ~~_____~~, in nome e per conto del Condominio di Via Ospitaletto n. 19 e dei singoli condomini oggi convenuti, ha, del tutto illegittimamente, impedito, quantomeno dal 18.07.2016 e fino al 10.11.2016, all'esponente di poter accedere all'area di proprietà con proprio personale e mezzi, per le lavorazioni necessarie all'edificazione della palazzina per cui al permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Bollate, procurando alla esponente danni meritevoli di ristoro ex artt. 2043 e ss. c.c., per l'effetto

- *CONDANNARE* gli odierni convenuti in via tra loro solidale e/o alternativa al risarcimento di tutti i danni patrimoniali subiti e meglio descritti in atto che si quantificano in € € 253.154,12 di cui € 80.393,12 per "fermo cantiere" ed € 170.761,30 conseguenti e connessi alla risoluzione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare, come dettagliatamente esposti in atto, oltre al rimborso di € 2.000,00 per le spese sostenute per l'approvvigionamento idrico di cantiere o in quella maggiore o minore somma fosse ritenuta di giustizia, parzialmente compensando, occorrendo, quanto dovuto con l'impor-to dell'indennizzo per la costituzione delle servitù e dei sottoservizi.

➤ Con il favore delle spese di lite oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 15% sulle Spese