

N. R.G. 53719/2014



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
**PRIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Martina Flamini  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **53719/2014** promossa da:

**GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SPA** (C.F. 01106260324) e **GENERALI ITALIA SPA**  
(C.F. 00409920584), con il patrocinio dell'avv. CAPPÀ STEFANO e dell'avv. MEDICI DANIELA  
(MDCDNL71B56F205R), elettivamente domiciliati in MILANO, Piazza Guastalla

**ATTORI**

contro

**CONDominio CENTRALE DI MILANO SAN FELICE** (C.F. 83510140151), con il patrocinio  
dell'avv. CUPIDO MARCO, elettivamente domiciliato in MILANO, VIA NINO BIXIO, 45 presso il  
difensore

**CONVENUTO**

**COMUNE DI SEGRATE**

**CONVENUTO CONTUMACE**

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



**In fatto**

Con atto di citazione l'8 settembre 2014 le Generali Immobiliare Italia S.p.A. e Generali Italia S.p.A., in persona del legale rappresentante pro-tempore, hanno convenuto dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio Centrale di Milano San Felice e il Comune di Segrate chiedendo: riconoscere la natura di bene pubblico delle strade della circoscrizione Milano San Felice di Segrate; dichiarare che il Condominio non può dare o negare alcun diritto di accesso alle dette strade; dichiarare risolta la convenzione di concessione degli accessi della proprietà ex Prunus S.p.A., ora Generali Immobiliare Italia S.p.A. alla via Strada Anulare della frazione San Felice di Segrate, stipulata dalla Prunus con il Condominio; dichiarare tenuto e condannare il condominio convenuto a restituire a Generali Immobiliare Italia S.p.A. la somma di euro 122.092,29 ed a Generali Italia S.p.A. la somma di euro 243.006,72, oltre interessi; condannare il condominio alla restituzione delle spese legali pagate in esecuzione delle sentenze di merito annullate dalla Suprema Corte, con vittoria di spese. A sostegno delle domande proposte, le società attrici hanno dedotto: che, in forza della Convenzione Milano San Felice, stipulata con tutti i comuni interessati dalla società che aveva proceduto alla lottizzazione dell'area, era previsto l'impegno di futura cessione gratuita delle strade ai comuni, e, alla clausola III-A della convenzione di lottizzazione del 6.5.1971, era previsto che per il passaggio della proprietà delle strade della frazione San Felice di Segrate ai comuni, sarebbe stato necessario un successivo atto di trasferimento; che il predetto atto di trasferimento non era avvenuto; che la Beni Immobili Italia S.p.A., poi Prunus e oggi Generali Italia S.p.A. aveva promosso una causa contro il condominio per far accertare la natura pubblica della strada esistente nella frazione San Felice di Segrate e la sussistenza di una servitù di uso pubblico di cui la strada sarebbe stata gravata; che la predetta controversia, dopo la sentenza di appello, che aveva rigettato le domande della Prunus, era stata transatta durante il giudizio in Cassazione; che nella predetta transazione il Condominio e la Prunus avevano regolamentato i loro rapporti relativamente all'uso delle strade per cui è causa; dopo alcuni anni, e segnatamente, con atto di citazione del 3.5.2000, la Prunus S.p.A. aveva convenuto dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio



per sentir riconoscere la natura di bene pubblico delle strade di lottizzazione della frazione San Felice di Segrate; che, con sentenza n. 6449/2003 il Tribunale di Milano aveva rigettato le domande di parte attrice (rigetto poi confermato anche in grado d'appello); che la Prunus aveva proposto ricorso per Cassazione e che la Suprema Corte – con sentenza pubblicata il 26.7.2013 - aveva accolto il primo motivo di ricorso e rinviato al Tribunale per l'integrazione del contraddittorio al fine di individuare in modo definitivo il regime giuridico relativo alla proprietà ed all'uso delle strade in esame; che, nella pronuncia della Suprema Corte, era stato espressamente evidenziato che esistevano “significativi indici conformativi” dell'uso pubblico adottati ne tempo dall'Ente territoriale; che la natura pubblica della strada doveva essere riconosciuta, pur in mancanza di un formale atto di trasferimento, atteso che si era in presenza di una situazione di fatto che induceva a ritenere annoverabili le strade tra i beni pubblici; che vi erano numerosi fatti concludenti ed atti autoritativi che costituivano inequivoca manifestazione della volontà dell'ente pubblico circa l'uso pubblico della strada (in particolare, le strade della circoscrizione San Felice sono da tempo aperte e frequentate dal pubblico; le scuole, gli impianti sportivi e gli esercizi commerciali sono aperti al pubblico e frequentati anche da non residenti; il Comune gestisce e disciplina le strade di San Felice e impone sanzioni per violazioni del codice della strada; gli esercenti pagano al Comune una canone per l'occupazione di suolo pubblico; l'esercizio della disciplina della sosta davanti ai cancelli della Prunus è regolamentato dal Comune; la gestione e l'onere di illuminazione delle strade è in carico al Comune; il Comune di Segrate ha riconosciuto che oggi le strade di San Felice sono soggette a servitù di uso pubblico”.

Ritualmente citato il Condominio Centrale di Milano San Felice si è costituito contestando le domande formulate da parte attrice e chiedendone il rigetto. In via preliminare ha eccepito l'esistenza di un giudicato (la sentenza n. 955 emessa dalla Corte d'Appello di Milano il 10.4.1991), formale e sostanziale, che rendeva inammissibili le contestazioni in merito all'inesistenza, ormai accertata con giudicato, di una servitù di passo ed uso vantata dalla Prunus. Nel merito ha evidenziato: che la Cassazione si era limitata ad annullare le precedenti sentenze per un vizio legato esclusivamente alla



necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dell'ente locale e che non aveva compiuto alcuna valutazione sul merito della questione; che la strada poteva dirsi pubblica non solo perché su di essa si era esplicitato il transito del pubblico, ma quando tale destinazione si era accompagnata all'acquisto della proprietà del suolo stradale da parte della pubblica amministrazione, in base ad un atto o fatto idoneo a trasferire il dominio; che, nel caso di specie, doveva escludersi la configurabilità di un diritto demaniale del comune sulla strada in esame, come affermato dalla Corte d'Appello di Milano.

Il Comune di Segrate, ritualmente citato, non si è costituito ed è stato dichiarato contumace.

All'udienza del 3.2.2015 parte attrice ha chiesto la concessione di un'ordinanza anticipatoria relativa alla restituzione della somma di euro 9.685,19, corrisposta al condominio convenuto a titolo di spese di lite, in forza delle due sentenze annullate dalla Corte di Cassazione. Con ordinanza del 5.2.2015 il Giudice ha accolto la domanda di parte attrice, ordinando al Condominio Centrale di Milano San Felice il pagamento, in favore delle società attrici, della somma sopra indicata.

Acquisiti i documenti prodotti, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 15.10.2015 il giudice ha trattenuto la causa in decisione, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Con istanza congiunta, i difensori delle parti hanno chiesto la rimessione della causa sul ruolo per pendenza di serie trattative.

Rappresentato il fallimento delle dette trattative, il giudice ha trattenuto la causa in decisione, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

### **In diritto**

#### **1. Eccezione di giudicato**

L'eccezione formulata dalla difesa di parte convenuta è infondata e deve essere rigettata. Nella sentenza n. 955/91, infatti, la Corte d'Appello di Milano si è limitata a dichiarare l'inesistenza sulle strade di proprietà del Condominio Centrale della servitù di passo ed uso vantata dalla Prunus. Coperta da giudicato, pertanto, è solo la questione relativa all'inesistenza di una servitù sulle strade per cui è



causa (e alla legittimità dell'apertura dei cancelli da parte di Prunus), ma non quella relativa alla natura, pubblica o privata, della detta strada.

Ulteriore conferma di quanto appena affermato discende dalla decisione della Corte di Cassazione che, con sentenza n. 18127/2013 ha ribadito la necessità di "individuare in modo definitivo il regime giuridico relativo alla proprietà ed all'uso di tali beni" (cfr. pag. 14 della sentenza prodotta sub. Doc. 1 da parte attrice).

## 2. Contenuto della decisione della sentenza della Corte di Cassazione n. 18127/2013

Contrariamente rispetto a quanto dedotto dalla difesa di parte attrice, la Suprema Corte, nella sentenza in cui ha rinviato al Tribunale, non ha incidentalmente accertato la natura pubblica delle strade per cui è causa, limitandosi ad accogliere il primo motivo di ricorso, relativo alla necessità di integrare il contraddittorio con l'ente locale. Le valutazioni svolte dalla Suprema Corte – e, segnatamente i profili relativi all'interferenza dell'uso pubblico del bene con il regime privatistico della comunione – sono svolte allo scopo di ravvisare l'esistenza di un litisconsorzio necessario con l'ente locale. Non si rinviene, invece, alcun accertamento incidentale della natura pubblica dei beni per cui è causa.

## 3. Regime giuridico delle strade per cui è causa.

In via generale, appare opportuno premettere che, come affermato da tempo dalla Suprema "affinchè un'area privata venga a far parte del demanio, non è sufficiente che essa sia destinata all'uso pubblico, ma è invece necessario che sia intervenuto un atto o un fatto che ne abbia trasferito il dominio alla P.A., e che essa sia destinata all'uso pubblico dalla stessa P.A." (cfr. Cass. civ., Sez. Seconda, Sent. 2 marzo 2007, n. 4975).

Anche la giurisprudenza amministrativa ha precisato che affinché ad una strada privata possa essere attribuito il carattere di strada pubblica, non basta né che si espliciti il pubblico transito né la mera previsione programmatica della sua destinazione a strada pubblica, né l'intervento di atti di riconoscimento da parte dell'amministrazione circa la funzione da essa svolta, ma è indispensabile che l'ente locale abbia acquistato la proprietà del relativo suolo (*ex multis*, Cons. Stato, V, 29 luglio 1999, n.



933). Perché una strada possa ritenersi di proprietà dell'amministrazione, occorre rinvenire un atto (convenzione o provvedimento ablatorio) o un fatto (usucapione, usurpazione espropriativa) che ne abbia trasferito il dominio all'amministrazione medesima, non essendo peraltro sufficiente che la strada stessa sia eventualmente destinata all'uso pubblico.

Orbene, alla luce degli atti di causa, un tale titolo non risulta in alcun modo documentato.

Le convenzioni stipulate con i comuni interessati dalla società che ha proceduto alla lottizzazione dell'intera area prevedevano l'impegno di futura cessione gratuita delle strade ai comuni, ma non anche l'immediato trasferimento della proprietà di dette strade in favore degli enti pubblici territoriali (cfr. clausola III-A della convenzione di lottizzazione del 6.5.1971). E' pacifico che tale ulteriore e successivo atto di trasferimento non è intervenuto.

Con riferimento ai fatti idonei a traferire il dominio alla pubblica amministrazione si osserva quanto segue.

Parte attrice allega l'esistenza di numerosi fatti concludenti ed atti autoritativi che costituirebbero, nella prospettazione delle detta parte, manifestazione di volontà espressa o tacita dell'ente pubblico circa l'uso pubblico della strada. In particolare la difesa delle Generali evidenzia che: tutte le strade della circoscrizione di San Felice di Segrate sono "adesso aperte e frequentate dal pubblico"; le scuole che si trovano nel quartiere e gli impianti sportivi, nonché gli svariati esercizi commerciali sono ugualmente aperti al pubblico e frequentati anche da non residenti; il Comune gestisce e disciplina le strade di San Felice assolutamente come quelle degli altri suoi quartieri, inclusa la imposizione di sanzioni per la violazione del Codice della strada e per le altre violazioni allo stesso modo che nei suoi altri quartieri (docc. 21 e 36, 1° fascicolo e 9 del fascicolo del giudizio di rinvio); gli esercenti pagano il Comune per poter tenere i loro tavoli sulle strade e loro marciapiedi, esattamente come si fa in ogni altro Comune Italiano; l'esistenza dei cancelli di ingresso dalla Via Anulare alla proprietà Prunus è approvata dai Vigili del Fuoco (doc. 4); l'esercizio della disciplina della sosta davanti ai cancelli della Prunus è regolamentato dal Comune ai sensi dell'art. 26 C.d.S. (doc. 9 bis), fatto confortato dalla fotocopia della erogazione delle



ammende relative (doc. 21); la disposizione della localizzazione dei permessi per le Auto Pubbliche (posteggio taxi) e degli spazi per i percorsi e fermate ATM, sono concordati fra Comune e ATM di Milano e Comune senza intervento del Condominio (v. doc.ti 13 e 14); la gestione e l'onere dell'illuminazione delle strade è in carico al Comune che la paga all'AEM come per tutto il territorio comunale (doc. 23, 27, 32,33, 34 e 35); sintomatico e decisivo quanto si legge a pag. 2 del doc. 33 dove è il Comune e non il Condominio a concedere servitù di passo e mantenimento cavi; vi è la richiesta degli abitanti della circoscrizione dell'intervento del Comune sulle strade, laddove, se fossero private, non avrebbe senso (v. doc. 26) perché la richiesta sarebbe stata diretta al Condominio"; lo stesso Comune di Segrate – v. doc. 12 fascicolo giudizio di rinvio – sul sito del Quartiere San Felice ha riconosciuto che, oggi, "le strade di San Felice... sono soggette a servitù di uso pubblico".

Le censure di parte attrice sono prive di pregio.

In primo luogo, si osserva che, secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte, affinché un'area privata venga a far parte del demanio stradale, non è sufficiente che la strada sia posta all'interno di un centro abitato e che su di essa si espliciti di fatto il transito pubblico, ma è invece necessario che sia intervenuto un atto o un fatto che ne abbia trasferito il dominio alla P.A., e che essa sia destinata all'uso pubblico dalla stessa P.A., costituendo meri indici di riferimento, ciascuno di per sé solo non sufficiente al fine di stabilire a chi ne debba essere attribuita la proprietà, l'uso della strada da parte di un numero indeterminato di persone, il comportamento in relazione ad essa della Amministrazione nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica, e la sua inclusione in centro abitato (Cass. 26-8-2002 n. 12540); così come non può desumersi la natura pubblica di una strada dalla prospettazione della mera previsione programmatica di tale destinazione, nè è sufficiente l'avvenuta trasformazione degli spazi adiacenti di cui alla L. 20 marzo 1865, n. 2248, art. 22, in un manufatto tipologicamente corrispondente ad una strada cittadina, nè, infine l'espletamento su di essa, di fatto, del pubblico transito (Cass. 26-6-2000 n. 8659), nè l'intervento di atti di riconoscimento da parte



dell'amministrazione medesima circa la funzione assolta da una determinata strada (Cass. 7-4-2006 n. 8204).

Con riferimento alla giurisprudenza invocata dalla difesa di parte attrice (Cass. SS.UU. 11211/1998), si osserva che la pronuncia si riferisce alla fattispecie – del tutto diversa da quella in esame ed alla stessa non equiparabile – della demanialità di un lago e dell'alveo e delle rive che lo delimitano.

Con riferimento al caso di specie, si osserva come gli atti ed i fatti invocati dalla difesa di parte attrice siano sicuramente sintomatici di una destinazione delle aree, o di parte di esse, ad un uso pubblico, ma non forniscono la prova di un fatto idoneo a determinare l'acquisto della proprietà da parte della pubblica amministrazione (difettano, in particolare, il requisito temporale, peraltro neanche specificamente allegato nelle deduzioni di parte attrice). Come già efficacemente chiarito nella sentenza n. 955/1991 della Corte d'Appello di Milano, infatti, appare “del tutto irrilevante la circostanza che la zona interessata al comprensorio edilizio di San Felice sia stata eretta in frazione del Comune di Segrate, come pure non è decisivo il fatto che detto comune abbia avanzato pretese per l'esazione di tasse inerenti all'uso della strada in discussione, giacchè nessuno di tali atti amministrativi è di per sé idoneo a determinare il trasferimento dal privato all'ente pubblico della proprietà della strada medesima, cui non può di conseguenza essere riconosciuto carattere di demanialità”.

Gli atti amministrativi ed i comportamenti invocati dalla difesa di parte attrice sono meri indici di riferimento, inidonei a dimostrare l'intervenuto acquisto della proprietà da parte del Comune di Segrate (peraltro rimasto contumace nell'odierno procedimento).

Con riferimento agli elementi invocati dalla difesa di parte attrice, si osserva che: parte convenuta ha prodotto corrispondenza dalla quale risulta che, tra il 2007 ed il 2008, il percorso e le fermate dei mezzi ATM erano state regolate anche in base ad accordi tra il Condominio San Felice e il Comune di Segrate (doc. 1 di parte convenuta); la localizzazione dei posteggi taxi è stata disciplinata sulla base di accordi con il Condominio (doc. 2); la proposta per il rifacimento degli impianti di illuminazione è stata inviata al Condominio e non al Comune (doc. 3); il Sindaco del Comune di Segrate, con nota del





3.7.2000 (documento prodotto sin dal giudizio di primo grado rg 28322/2000 sub doc. 3 e, nel presente giudizio, prodotto sub doc. 4) ha precisato: "allo stato degli atti, gli Uffici tendono ad escludere il regime demaniale delle strade di San Felice per difetto del presupposto dell'appartenenza del bene all'Ente Pubblico).

Del tutto inconferenti le difese relative alla c.d. *dicatio ad patriam*. Tale istituto "*consiste nel comportamento del proprietario che, seppure non intenzionalmente diretto a dar vita al diritto di uso pubblico, metta volontariamente, con carattere di continuità (non di precarietà e tolleranza), un proprio bene a disposizione della collettività, assoggettandolo al correlativo uso, al fine di soddisfare un'esigenza comune ai membri di tale collettività "uti cives", indipendentemente dai motivi per i quali detto comportamento venga tenuto, dalla sua spontaneità e dallo spirito che lo anima*" (così, da ultimo, Cass., Sez. 1, 11 marzo 2016, n. 4851).

Difettano i requisiti dell'invocato istituto – riferito non alla costituzione di una servitù, che, come detto poco sopra, è stata esclusa con sentenza passata in giudicato, ma all'acquisto del diritto di proprietà – anche con riferimento al tempo necessario all'usucapione – tempo peraltro solo genericamente allegato, ma non specificamente individuato da parte attrice.

In conclusione, deve essere esclusa la natura pubblica delle strade per cui è causa.

La decisione sulla prima domanda rende irrilevante l'esame delle ulteriori domande formulate da parte attrice.

#### 4. Spese di lite

La soccombenza di parte attrice giustifica la revoca dell'ordinanza ex art. 186 bis c.p.c., emessa nel corso del presente procedimento, atteso che, nel giudizio di rinvio occorre provvedere alla regolamentazione delle spese di lite (anche relative ai due gradi di giudizio, in relazione ai quali la Cassazione aveva annullato le pronunce emesse dal Tribunale e dalla Corte d'Appello e che vedono, ora, le Generali totalmente soccombenti). Le società attrici, pertanto, devono essere condannate alla



restituzione della somma di euro 9.685,19, che si conferma a titolo di spese di lite dei primi due gradi di giudizio.

Le spese di lite, anche di questo grado di giudizio, seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza eccezione e difesa disattesa, definitivamente pronunciando così provvede:

- 1) rigetta le domande spiegate da Generali Immobiliare Italia S.p.A. e da Generali Italia S.p.A., in persona del legale rappresentante;
- 2) revoca l'ordinanza ex art. 186 *bis* c.p.c. emessa dal Tribunale in data 5.2.2015 e, per l'effetto, condanna parte attrice a restituire al Condominio Centrale di Milano San Felice la somma di euro 9.685,19, oltre interessi legali dal pagamento sino al soddisfo;
- 3) condanna parte attrice al pagamento, in favore del Condominio Centrale di Milano San Felice, delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 18.760,00, oltre spese generali al 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 15 dicembre 2017

Il Giudice  
dott. Martina Flamini

