

N. R.G. 1812/2021 (+ 1824/2021 r.g.)



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
Sezione Terza Civile**

La Corte di Appello di Firenze, TERZA SEZIONE CIVILE, in persona dei Magistrati:

Carlo Breggia

Presidente relatore

Marco Cecchi

Consigliere

Antonio Picardi

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1812/2021** promossa da:

Parte_1 , con il patrocinio dell'Avv. MAURO LATINI;

PARTE APPELLANTE

nei confronti di

Controparte_1 , *Controparte_2* , *CP_3* e [...] *CP_4* , con il patrocinio dell'Avv. MARCO GAITO;

PARTE APPELLATA

avverso

la sentenza n. 2198/2021 emessa dal Tribunale di Firenze e pubblicata il 07/09/2021,

alla quale è riunita la causa n. civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1824/2021** promossa da:

Controparte_1 , *Controparte_2* , *CP_3* e [...] *CP_4* , con il patrocinio dell'Avv. MARCO GAITO;

PARTE APPELLANTE

nei confronti di

Parte_1 , con il patrocinio dell'Avv. MAURO LATINI;

PARTE APPELLATA

avverso

la sentenza n. 2198/2021 emessa dal Tribunale di Firenze e pubblicata il 07/09/2021,

CONCLUSIONI

In data 16.7.2025 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante Pt_1 **appellata in causa riunita):**

A seguito del provvedimento assunto dal Presidente di Sezione in data 12.06.2025; con il quale è stata disposta la trattazione “cartolare” del presente procedimento previa fissazione della nuova udienza del 2.07.2025, la scrivente difesa osserva e rileva che le parti, con verbale di mediazione del 16.06.2025 depositato in pari data, sono pervenute ad un accordo transattivo limitatamente ai motivi sviluppati da ciascuna di esse ed aventi ad oggetto i capi n. 7[^] e n. 15[^] della sentenza gravata. Di tal ch  la presente impugnazione proseguir  per la trattazione e decisione sulle censure mosse da ciascuna parte avverso il capo 12[^] dell’appellata decisione.

E per l’effetto, la scrivente difesa, oltre a riportarsi integralmente al contenuto dei propri atti (e segnatamente sia all’atto di appello nel procedimento n. 1812/2021 R.G. che alla comparsa di costituzione e risposta in quello n. 1824/2021 R.G. e che   stato riunito al primo con provvedimento del 20.12.2023), rassegna le proprie definitive conclusioni nei termini che seguono:

“Piaccia all’Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, ogni avverso gravame disatteso e previa la riforma dell’impugnata sentenza n. 2198/2021 emessa dal Tribunale di Firenze:

respingere la domanda riconvenzionale di negatoria servitutis spiegata da CP_3 CP_4, CP_2 e Controparte_1 ed inerente la disposta condanna della parte attrice Parte_1 alla rimozione della fossa biologica dal fondo di propriet  CP_1 identificato all’Agenzia del Territorio del Comune di Firenze al Foglio 130, p.lla 305 fondata sia in fatto che in diritto.

Il tutto con vittoria di spese e compensi del presente grado di giudizio”.

Per la parte appellata CP_1 **appellante in causa riunita):**

1. In via preliminare a seguito dell’esito parzialmente positivo della mediazione tenutasi in ottemperanza al provvedimento della Corte d’Appello, deve ritenersi cessata la materia del contendere in ordine all’appello interposto dalla parte Pt_1 sul capo 7 di cui in sentenza riguardante l’asserita erroneit  dei valori millesimali.

2. Sempre in via preliminare e sempre a seguito dell’esito parzialmente positivo della mediazione avente ad oggetto l’appello interposto dalla parte CP_1 ul capo 15 di cui alla sentenza avente ad oggetto la servit  di passaggio nella propriet  Pt_1 per accedere al contatore del pozzo, il sottoscritto procuratore rinuncia all’appello a condizione della gi  concordata accettazione della rinuncia con spese compensate.

3. Nel merito: nella causa rg 1812/2021, residuando l’appello interposto dal Parte_1 avente ad oggetto la condanna alla rimozione della fossa biologica dalla propriet  CP_1 (capo 8 punto 3.2 di cui alla sentenza) si conclude come in comparsa di costituzione e

risposta e pertanto, in via preliminare, solo ove ritenuta la sussistenza di litisconsorzio necessario, si conclude per la chiamata in causa del terzo titolare di servitù attiva Sig. Controparte_5. In tal senso si chiede essere autorizzati alla chiamata in causa del predetto Sig. Controparte_5.

Nel merito per il rigetto dell'appello proposto per tutti i motivi di cui in comparsa.

4. Nel merito: nella causa Rg. 1824/2021 residuando la istanza di correzione o in ipotesi riforma della sentenza promossa dalla parte CP_1 sul capo 8 punto 3.2 di cui alla sentenza si conclude come in atto di appello e pertanto si insiste per le seguenti conclusioni:

in tesi correggersi la sentenza N. 2198/2021 emessa dal Tribunale di Firenze in data 7/9/2021 e pubblicata in pari data, di cui in epigrafe, nel proc. Rg 1705/2011 e notificata in data 24/09/2021 tra le parti di cui in epigrafe per i motivi di cui in narrativa con accoglimento delle conclusioni di cui a seguire:

- 1. domanda riconvenzionale di cui al punto 3.2 di cui in comparsa di costituzione: Si chiede che la sentenza nella parte dispositiva a pag. 22 all'ottavo capoverso dopo la seguente frase: "condanna parte attrice alla rimozione della fossa biologica dal fondo di proprietà CP_1 dentificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze al foglio 130 part. 305. 305." Sia corretta testualmente come di seguito: "Accertata, anche in via incidentale, la esistenza della relativa servitù costituita in forza del contratto D'Errico del 1975 ove al punto 3) CP_6 e convenzioni sub a) viene indicata tra le parti a comune "un piccolo resede a tergo del fabbricato ove è installata la fossa biologica servente le tre unità immobiliari". Ordina per l'effetto lo spostamento della fossa biologica sul predetto resede in proprietà Parte_1 ovvero comunque ove non fosse possibile lo spostamento nella predetta particella, comunque in una unità immobiliare di proprietà Parte_1, ovvero, soltanto in ipotesi, in caso di accertata impossibilità di provvedere, condanna il sig. Parte_1 alla rimozione di tutti propri scarichi attualmente esistenti nella predetta fossa biologica posta nella proprietà del sig. Controparte_1". O comunque visti i motivi con la diversa formula che la Corte dovesse ritenere.

Vittoria di spese e di onorari in caso di opposizione.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

*

1. Il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 2198/2021 pubblicata il 07/09/2021, ha, dopo prove orali e due relazioni di c.t.u. (una del 2012 e una del 2016) deciso, nella controversia fra Parte_1 (anche quale erede di Per_1 e Controparte_2 CP_3 CP_1 [...] ed Controparte_4 lo scioglimento della comunione su una serie di beni immobili siti in Firenze Via del Podestà nn. 74 e 76 e su una pluralità di altre domande accessorie, fra le quali, per quanto qui interessi, quella negatoria, accolta dal primo giudice, avanzata dai CP_1 contro il Pt_1 per la rimozione di una fossa biologica a servizio dell'immobile Pt_1 e

insistente sul fondo di *Controparte_1* in Firenze, individuata catastalmente al foglio 130, particella 305; spese compensate.

2. Con atto di citazione, regolarmente notificato, *Parte_1* (di seguito anche appellante) ha convenuto in giudizio, innanzi questa Corte di Appello, *CP_1* [...] *Controparte_2* *CP_3* ed *Controparte_4* proponendo gravame avverso la suddetta sentenza per due motivi: l'uno inteso a ottenere il rigetto della negatoria avversaria e l'altro relativo all'adozione di tabelle millesimali per parti a comune.

Controparte_1 *Controparte_2* *CP_3* ed *CP_4* [...] i sono costituiti per resistere e per segnalare d'avere proposto, a loro volta, appello principale, sollecitando la riunione.

3. Effettivamente, *Controparte_1* *Controparte_2* [...] *CP_3* ed *Controparte_4* hanno proposto separato appello principale, articolato in tre motivi: il primo afferente all'integrazione della pronuncia negatoria, il secondo relativo a una servitù di passo sul fondo *Pt_1* per accedere al contatore e il terzo inerente anch'esso le tabelle millesimali.

Si è costituito *Parte_1* per resistere.

4. La Corte, riunite le cause ai sensi dell'art. 335 c.p.c., ha, con ordinanza del 26.11.2024, disposto mediazione delegata, la quale s'è svolta con esito in parte positivo, venendo conciliati fra le parti alcuni punti controversi, di cui si darà conto nel prosieguo, permanendo la lite intorno alla servitù inerente le fognature.

Le parti hanno dunque precisato le conclusioni come in epigrafe e la causa è stata trattenuta in decisione in data 16.7.2025, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, a seguito di trattazione scritta, con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

5. Occorre in primo luogo farsi carico delle questioni conciliate in sede di mediazione.

5.1 Tabelle millesimali

Il **secondo motivo dell'appello** Pt_1 e il **terzo motivo dell'appello** CP_1 concernevano la pronuncia con la quale il Tribunale aveva, con riferimento a parti rimaste comuni, approvato “*le tabelle millesimali secondo le indicazioni fornite dal c.t.u. nella relazione in data 18 giugno 2016, pagg. 27 e ss., con le precisazioni contenute nella replica conclusionale dell'attore depositata il 14/6/2021, pag. 20*” (dispositivo sentenza, VII punto).

Sulla questione, per pacifica dichiarazione delle parti, è intervenuta, in sede di mediazione, la conciliazione, così che va accolta la richiesta di dichiarare cessata la materia del contendere *in parte qua*, essendosi verificata quella sopravvenuta carenza di interesse delle parti a una pronuncia di merito in cui si sostanzia la pronuncia di rito richiesta (Cass. Sez. U. n. 1048/2000; Cass. n. 4167/2020).

5.2 Servitù di passaggio e accesso al locale pozzo in proprietà Pt_1

Il **secondo motivo dell'appello** CP_1 concerneva la decisione assunta dal Tribunale in merito alla suddetta servitù, rispetto alla quale, al punto XV del dispositivo, il giudice “*dichiara cessata la materia del contendere con riguardo alla domanda di accertamento della servitù di passaggio ed accesso al locale pozzo in proprietà esclusiva* Pt_1 ”

I CP_1 come risulta dalle conclusioni, hanno rinunciato all'appello svolto sul punto, ossia al relativo motivo, che, per conseguenza, diviene inammissibile.

6. La controversia permane, dunque, sull'accoglimento della negatoria in favore dei CP_1 con condanna del Pt_1 a rimuovere una fossa biologica a servizio dell'immobile Pt_1 insistente sul fondo CP_1 in Firenze, individuato catastalmente al foglio 130, particella 305.

La decisione è gravata, sotto profili diversi, dal **primo motivo dell'appello** **Pt_1** e dal **primo motivo dell'appello** **CP_1**

6.1 La originaria posizione delle parti e la decisione del Tribunale

6.1.a I **CP_1** avevano, per quanto interessi, proposto domanda riconvenzionale così concludendo:

*“3.2. negatoria servitutis. Fossa biologica: Previa declaratoria della esistenza della servitù relativa alla collocazione della fossa biologica come sopra costituita con contratto Not. **Per_2** in data 12/12/1975 al punto 3 patti e convenzioni sub a o comunque della sua esistenza ex lege nella citata particella, e/o comunque previa declaratoria della inesistenza della servitù relativa alla collocazione della fossa biologica come attualmente esistente sul fondo di proprietà **Controparte_1** condannare parte attrice alla rimozione della suddetta fossa biologica riposizionandola nella particella a comune indicata in narrativa come indicata nel punto 3.2 di cui in narrativa ed in particolare nella particella indicata al punto al punto 3) **CP_6** e convenzioni sub a) contratto di divisione not. **Per_2** 12/12/1975 ivi indicata come “un piccolo resede a tergo del fabbricato ove è installata la fossa biologica servente le tre unità immobiliari”.*

Il tutto a cura e spese di tutte le parti al 50%.

*In ipotesi, sempre in via riconvenzionale si chiede che gli attori siano condannati ad eliminare e rimuovere i propri scarichi che attualmente confluiscono nella fossa biologica posta nella particella di proprietà **Parte_2***

[...] di spese e di onorari”

A loro dire, infatti, un atto di divisione stipulato fra i danti causa nel 1975 aveva istituito una servitù sulla odierna p.lla 304, ove esisteva la relativa fossa biologica; ma nel 1994, la fossa era stata spostata, senza alcun titolo legittimante, sulla p.lla 305, in proprietà esclusiva di **Controparte_1**

6.1.b **Pt_1** aveva replicato che le condutture degli scarichi erano poste a servizio di sette unità immobiliari, che l'intervento era avvenuto con il consenso di tutti, compresi i **CP_1** e che inoltre esse attraversavano anche il terreno di proprietà dello stesso **Pt_1**

6.1.c Il Tribunale ha accolto la negatoria, ritenendo, in fatto, che i lavori del 1994 – anche secondo la deposizione di *Tes_1* che quelle opere aveva eseguito - avevano determinato lo spostamento della fossa dalla p.lla 304 alla p.lla 305, e, in diritto, che non esisteva alcun titolo che legittimasse l'imposizione di quel peso sul fondo di *CP_1* (p.lla 305), a nulla rilevando che i lavori fossero stati commissionati unanimemente al *Tes_1* e rilevando invece che la volontà di gravare il fondo non era stata formalizzata in un atto negoziale scritto.

In particolare, ha così motivato:

*Orbene, non è stato contestato quanto dedotto da parte convenuta circa la posizione della nuova fossa biologica, e risulta anche dalla prova orale che la attuale fossa biologica si trovi in posizione diversa da quella oggetto del contratto di divisione del 1975, essendo essa stata spostata dalla particella n. 304 alla particella n. 305 (v. la testimonianza di *Tes_1* [...] sentito all'udienza del 2/10/2014: “è vero che venne messa la nuova fossa biologica. Io stesso ho provveduto a far i lavori. Questo lavoro venne fatto molti anni fa, ma non posso dire se proprio nel 1994. La fossa biologica venne interrata sotto quella che è ora la particella n. 305 omissis. Questa fossa serviva un po' tutte le case attorno. Sicuramente quella di *Per_1* [...] e *Parte_3* e *Controparte_1* e *Controparte_2* . Omissis. La vecchia fossa biologica che è stata rimossa si trovava non dove è stata messa la nuova, ma sotto il resede che nella solita planimetria che esamino, si vede indicato come ‘passaggio porzione p.lla 304 esclusivi *Pt_1* e passaggio a comune p.lla 304’. Omissis. Io l'incarico lo ebbi da tutti i condomini e quindi sia dai *Pt_1* che dai *CP_1*).*

Pertanto, essendo fondata la domanda dei convenuti, parte attrice deve essere condannata alla rimozione della fossa biologica dal fondo di proprietà *CP_1*

6.2 Le posizioni delle parti in appello

6.2.a Nella **causa n. 1812/2021 r.g.**, *Pt_1* denunciando violazione degli artt. 1058 e segg. c.c., nonché degli artt. 102 e 949 c.c., si duole della pronuncia, deducendo che:

(-) il contratto di divisione 12.12.1975 (rogito notaio *Persona_3* di Firenze) non conteneva alcuna volontà costitutiva della servitù di fognatura e (o) di scarico, tanto è vero che al § 3 lett. a) i contraenti intesero espressamente lasciare a comune dei tre lotti divisi anche “...

un piccolo resede a tergo del fabbricato ove è installata la fossa biologica servente le tre unità immobiliari...»;

(-) nell'anno 1994 le parti contraenti (o loro eredi o aventi causa) «[...] ebbero a richiedere ed ottenere lo spostamento ed anzi il totale rifacimento dell'impianto fognario posto tra l'altro a servizio di ben sette unità immobiliari e che veniva formalizzato per il tramite di istanze documentali avanzate e sottoscritte da tutti i soggetti interessati (cfr. doc. n. 16 – fascicolo 1^a grado appellante) [...]» (appello, pag. 14), anche perché il precedente impianto non era a norma;

(-) lo stesso c.t.u. aveva dato atto che le fosse biologiche *de quibus* sono “impossibili da dividere”, sì che la rimozione sarebbe impossibile formalmente e materialmente;

(-) in ultimo, ma prioritariamente, si sarebbe dovuto chiamare nel processo [...] CP_5 in quanto «[...] titolare di altra unità immobiliare facente parte dell'impianto fognario che utilizza la fossa biologica oggetto della disposta condanna di rimozione [...]», la cui mancata presenza in causa renderebbe inutile la condanna alla rimozione;

(-) la deposizione di Tes_1 valorizzata dal Tribunale, confermerebbe che nessuno degli interessati ha mai inteso dare vita a una servitù.

I CP_1 i sono difesi adducendo che:

(-) il Tribunale non aveva affermato che la divisione del 1975 (rogito Per_2) costituisse una servitù, ma che essa, preesistente, era stata trasferita senza un atto scritto che legittimasse la modifica;

(-) gli altri argomenti di merito erano, in conseguenza, irrilevanti;

(-) quanto alla posizione di CP_5 «[...] evidentemente la sua presenza non è stata ritenuta necessaria dal Giudice di primo grado poiché egli non è soggetto passivo della servitù, ma è proprietario di un fondo dominante per cui non deriverebbe alcun effetto o conseguenza dalla spostamento della fossa. Ad ogni buon conto, se controparte intende integrare il contraddittorio con il Controparte_5, la difesa della parte appellata non si oppone ed anzi si associa. [...]» (comparsa di costituzione, pag. 12, sottolineatura della parte).

6.2.b Nella **causa riunita n. 1824/2021 r.g.**, CP_1 denunciando violazione degli artt. 1058 e segg. c.c., nonché degli artt. 102 e 949 c.c., si duole della pronuncia, deducendo

che la decisione, pur giusta nell'accoglimento della negatoria, dovrebbe essere integrata dall'esplicito ordine, a suo tempo ritualmente richiesto, di riposizionare la fossa biologica ove in origine si trovava.

È pertanto chiesta l'integrazione del dispositivo con la seguente auspicata statuizione: *“accerta la esistenza della relativa servitù costituita in forza del contratto D'Errico del 1975 ove al punto 3) Patti e convenzioni sub a) viene indicata tra le parti a comune “un piccolo resede a tergo del fabbricato ove è installata la fossa biologica servente le tre unità immobiliari”. Ordina per l'effetto lo spostamento della fossa biologica sul predetto resede in proprietà Parte_1 ovvero, in ipotesi condanna il sig. Parte_1 alla rimozione dei propri scarichi nella predetta fossa biologica posta nella proprietà del sig. CP_1 [...]”* (appello in causa riunita, pag. 31; nella comparsa conclusionale, pag. 5, si precisa che si tratterebbe qui di una correzione di un errore materiale per omissione, piuttosto che di un vero e proprio errore del Tribunale);

In subordine, CP_1 chiede che, comunque, accogliendo la sua domanda subordinata pure proposta, sia imposta la rimozione della fossa esistente.

Pt_1 si è difeso,

(-) richiamando il proprio appello sullo stesso punto di sentenza, in quanto assorbente, perché inteso al rigetto della negatoria;

(-) invocando i risultati della c.t.u.-

6.3 L'esame dei gravami

6.3.a Assume rilievo pregiudiziale, perché potenzialmente idonea a definire in rito la controversia, la critica, contenuta all'interno del primo motivo dell'appello Pt_1 che concerne la mancata integrazione del contraddittorio (asseritamente necessario) nei confronti di Controparte_5

La doglianza è infondata, perché invoca un principio di diritto che non si attaglia al caso presente.

Pt_1 infatti, richiama il noto principio per il quale, nell'*actio confessoria* o *negatoria*, qualora il fondo (servente o dominante) sia in proprietà indivisa fra più soggetti, tutti costoro sono litisconsorti necessari quando sia chiesta l'esecuzione di opere modificative del fondo in

comunione, ma non lo sono se si chiede solo l'accertamento del diritto e la cessazione di molestie (Cass. n. 6622/2016; Cass. n. 17663/2018; Cass. n. 22835/2024). Il litisconsorzio necessario, cioè, sussiste tutte le volte in cui si debba operare una modificazione di uno dei due fondi, senza che siano in giudizio tutti i comproprietari *pro indiviso* di esso e ciò perché l'esecuzione di una modifica unitaria non è suscettibile d'esecuzione frazionata (la citata Cass. n. 6622/2016, in motivazione, dà rilievo discriminante al fatto che l'azione «[...] *sia diretta anche ad una modificazione della cosa comune, mediante la demolizione di manufatti o di costruzioni comuni, che non può essere disposta od attuata pro quota, in assenza di uno dei contitolari del diritto dominicale* [...]»).

Diverso è, in fatto, il caso presente, nel quale sussistono, gravanti sul medesimo fondo (**CP_1** , plurime servitù, una delle quali a favore del fondo **Pt_1** e altra a favore del fondo **CP_5**

Ha infatti accertato, senza contestazione, il c.t.u. che il sistema fognario che qui interessa (quello denominato *Gruppo di trattamento E* nella relazione del 2016, § 14 di pag. 25; che è poi raffigurato nella apposita planimetria acclusa alla relazione come “32 – *Allegato A tav 9*”) grava il fondo di **Controparte_1** sulla p.lla 305 e serve una pluralità di fondi dominanti, fra i quali sia quello di **Pt_1** sia quello di **Controparte_5** insistente sulla p.lla 15 sub 2 (vedi anche, per le diverse proprietà, “26 – *Allegato A tav. 5*”).

Ancorché si tratti di un complessivo sistema fognario, dunque, non esiste un'unica servitù, bensì una in favore del fondo **Pt_1** e una del fondo **CP_5**

Ne segue che la sentenza emessa nei confronti delle sole odierne parti non potrà mai essere *inutiliter data*, neppure considerando che si intende rimuovere la fossa biologica esistente sul fondo **CP_1** perché il fondo dominante della servitù di cui si tratta in questa causa è del solo **Pt_1** mentre **CP_5** è titolare di altra servitù a servizio del suo fondo.

La circostanza che, come ovvio, la presente sentenza non sia opponibile al **CP_5** non la rende inutile a dirimere la controversia fra le odierne parti; e, se del caso, rileverà in altra sede fra **CP_1** e **CP_5**

Nell'adottare questa linea, la Corte è confortata dalla giurisprudenza di legittimità, che ha avuto modo di affermare che «[...] *nel caso di servitù le quali, pur avendo lo stesso contenuto, siano distinte perché poste a servizio di fondi diversi, non è ravvisabile*

litisconsorzio necessario tra i loro titolari, rispetto all'actio negatoria esperita contro alcuno di essi dal proprietario del fondo servente, anche se questi domandi di essere autorizzato ad eseguire nel suo fondo opere che impediscano l'esercizio dell'attività comune alle diverse servitù (cfr. Cass. 18.2.1977, n. 726; ove si soggiunge che, nell'ipotesi, il giudicato ha efficacia soltanto tra coloro che hanno partecipato al giudizio, sicché il proprietario del fondo servente non può avvalersene contro quei titolari che ne siano rimasti estranei). [...]» (Cass. n. 24724/2019, in motivazione; vedi anche Cass. n. 11074/2023, in motivazione, sottolineatura di chi scrive: «[...] per principio consolidato, non sussiste litisconsorzio necessario tra i titolari di servitù che, pur avendo lo stesso contenuto, siano distinte, perché poste a servizio di fondi diversi, anche quando il fondo servente sia unico e il proprietario abbia esperito actio negatoria nei confronti di alcuni soltanto tra i proprietari dei fondi dominanti e abbia chiesto di essere autorizzato ad eseguire nel suo fondo opere che impediscano ai convenuti l'esercizio dell'attività comune alle servitù in loro titolarità (Sez. 2, Sentenza n. 24724 del 2019). Manca, infatti, il presupposto del mutamento dello stato di fatto dei luoghi incidente su situazioni soggettive in titolarità comune a più soggetti: soltanto in tal caso, infatti, la sentenza non potrebbe avere efficacia nei confronti di tutti i comproprietari e risulterebbe inesequibile e, perciò, inutiliter data (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6622 del 06/04/2016) [...]».

6.3.b Nella sua residua parte, attinente al merito, il primo motivo dell'appello **Pt_1** è infondato.

Si premette che nell'azione negatoria ove, come nel caso presente (dove il dato è addirittura pacifico), l'attore (in riconvenzione, **CP_1** abbia dato sufficiente prova (che non è quella rigorosa della rivendicazione, perché la proprietà è, nell'azione ex art. 949 c.c., requisito di legittimazione attiva e non oggetto della controversia) del suo diritto dominicale sul fondo servente, spetta al convenuto (**Pt_1** dimostrare il suo diritto parziario (Cass. n. 21851/2014; 6806/2025).

Ne segue che incombeva sul **Pt_1** la prova del titolo che legittimerebbe la servitù.

La prova non è stata offerta.

Pt_1 si limita, da un lato, a sostenere che l'atto di divisione del 1975 (rogito **Per_2**) non costituiva alcuna servitù (sulla diversa p.lla 304); e a richiamare la circostanza che nel

1994, anche al fine di regolarizzare la pregressa fognatura non a norma, fu unanimemente chiesto a Tes_1 che ne ha reso testimonianza, di realizzare l'attuale fossa (sulla p.lla 305).

Questi argomenti, come si può ben constatare, lasciano del tutto priva di riscontro la prioritaria domanda alla quale Pt_1 doveva rispondere, ossia quale fosse il titolo della servitù che legittimerebbe il suo fondo a servirsi di quello altrui per l'impianto di fognatura.

Una servitù, infatti, può essere costituita solo per contratto, per destinazione del padre di famiglia o può essere usucapita: Pt_1 non indica alcun titolo, né, comunque, mette a disposizione del giudice fatti dai quali desumere la sussistenza di uno di quei titoli, essendo appena il caso di osservare che la situazione attuale risaliva al 1994 e che l'azione negatoria è stata svolta, in questo processo, con comparsa contenente domanda riconvenzionale depositata il 16.5.2011, quindi prima del compiersi del necessario ventennio per l'usucapione.

Il documento n. 16 richiamato dall'appellante è la *Relazione tecnica* redatta dal Geom. Persona_4 e presentata, con le sottoscrizioni di Pt_1 e degli altri proprietari interessati (all'epoca CP_7, CP_5 e Per_5, al Comune di Firenze (protocollo n. 18 del 19.1.1994) per la "*Realizzazione di n. 3 fosse biologiche bicamerali a corredo delle unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare sito in Firenze, Via del Podestà n. 74-76*".

Nella relazione si dà atto che il progetto è inteso a sostituire gli esistenti impianti con altrettanti impianti nuovi e a norma, a servizio delle unità immobiliari ricadenti in p.lle 113, 115 e 145.

Questo documento non dà alcun sostegno alla tesi dell'appellante, perché, come è sin troppo ovvio, non costituisce un valido titolo per la servitù: non si tratta di un atto negoziale col quale i firmatarî hanno regolato i propri rapporti patrimoniali concernenti l'assetto delle rispettive proprietà, ma di una richiesta indirizzata da alcuni privati alla P.A. per rendere noto, a fini urbanistici (e di igiene), della modifica dei luoghi; e, soprattutto, non contiene alcuna previsione pattizia di gravare coi nuovi impianti l'attuale area in proprietà di CP_1 a favore delle altre proprietà, così venendo a mancare il requisito minimo per configurare la previsione di una servitù; risultando, per il resto, irrilevante che la nuova ubicazione sia stata individuata consensualmente (come ha dichiarato il teste Tes_1 che eseguì il lavoro su incarico

“da tutti i condomini e quindi sia dai Volpi che dai Marinai”), perché difetta, appunto, la formalizzazione della volontà in un apposito atto scritto (come correttamente già scritto dal Tribunale: «[...] Risulta irrilevante la circostanza che lo spostamento della fossa biologica avvenne con il consenso di tutti i condomini, non essendo stato detto consenso formalizzato in un apposito atto scritto. [...]»).

6.3.c Il motivo dell'appello **CP_1** consta di due distinte e gradate censure: la prima che intende ottenere l'accertamento della servitù di fognatura sulla p.lla 304 e l'ordine di ripristinazione in quell'area dell'impianto, che oggi è sulla p.lla 305; la seconda, subordinata, che mira a ottenere comunque la condanna di **Pt_1** a *“eliminare e rimuovere i propri scarichi che attualmente confluiscono nella fossa biologica posta nella particella di proprietà* **Controparte_1** *”.*

6.3.c.i La prima censura va disattesa per quanto in appresso, da valere anche quale integrazione della motivazione del primo giudice.

I **CP_1** chiedono con l'appello: *“Si chiede dunque che la sentenza nella parte dispositiva a pag. 22 all'ottavo capoverso dopo la seguente frase:” condanna parte attrice alla rimozione della fossa biologica dal fondo di proprietà **CP_1** identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze al foglio 130 part. 305. 305.” Sia integrata testualmente come di seguito:” Accerta la esistenza della relativa servitù costituita in forza del contratto D'Errico del 1975 ove al punto 3) **CP_6** e convenzioni sub a) viene indicata tra le parti a comune “un piccolo resede a tergo del fabbricato ove è installata la fossa biologica servente le tre unità immobiliari”. Ordina per l'effetto lo spostamento della fossa biologica sul predetto resede in proprietà **CP_8** ” (appello in causa riunita, pag. 31).*

I **CP_1** nello svolgere l'azione negatoria in prime cure (§ 3.2 della comparsa di costituzione di primo grado), avevano effettivamente chiesto:

- 3.2. negatoria servitutis. Fossa biologica: Previa declaratoria della esistenza della servitù relativa alla collocazione della fossa biologica come sopra costituita con contratto Not. ^{Per} rrico in data 12/12/1975 al punto 3 patti e convenzioni sub a o comunque della sua esistenza ex lege nella citata particella, e/o comunque previa declaratoria della inesistenza della servitù relativa alla collocazione della fossa biologica come attualmente esistente sul

fondo di proprietà *Controparte_1* condannare parte attrice alla rimozione della suddetta fossa biologica riposizionandola nella particella a comune indicata in narrativa come indicata nel punto 3.2 di cui in narrativa ed in particolare nella particella indicata al punto al punto 3) *CP_6* e convenzioni sub a) contratto di divisione not. *Per_2* 12/12/1975 ivi indicata come “un piccolo resede a tergo del fabbricato ove è installata la fossa biologica servente le tre unità immobiliari”. Il tutto a cura e spese di tutte le parti al 50%.

La domanda, dunque,

(-) non si risolveva tutta nella negatoria contro il peso esistente sul proprio fondo (p.lla 305: *previa declaratoria della inesistenza della servitù relativa alla collocazione della fossa biologica come attualmente esistente sul fondo di proprietà Controparte_1* ;

(-) ma cumulava l'ulteriore domanda confessoria di una servitù sulla p.lla 304 (*Prevvia declaratoria della esistenza della servitù relativa alla collocazione della fossa biologica come sopra costituita con contratto Parte_4 in data 12/12/1975 al punto 3 patti e convenzioni sub a o comunque della sua esistenza ex lege nella citata particella, ossia la 304*),

(-) nonché quella – che nella prospettazione era indistintamente accessoria alla negatoria e (o) alla confessoria - di veder riconosciuto il diritto a riposizionare, a spese comuni, l'impianto fognario ove originariamente si trovava, quando fu menzionato nel rogito del 1975.

Posto che il diritto di spostare la fossa della p.lla 305 sulla p.lla 304 non può costituire conseguenza dell'accoglimento della negatoria svolta relativamente alla prima (statuizione che esaurisce la sua portata nell'imporre la rimozione della fossa dalla p.lla 305), ritiene la Corte che:

(-) la domanda confessoria di una servitù insistente sulla p.lla 304 è infondata,

(=) perché l'atto del 1975 non istituì, come pretende l'appellante *CP_1* una servitù sull'area ricadente sulla p.lla 304 nella quale era posizionata la fossa, dal momento che si trattava di un'area in comunione;

(=) e perché la p.lla 304, nel punto in cui esisteva la originaria fossa, non è del *Pt_1* ma risulta ancora a comune fra le parti, compreso il *CP_1*

(-) la accessoria domanda di sposamento della fossa sulla p.lla 304 è pertanto infondata, dovendo l'utilizzo della p.lla 304 essere disciplinata secondo le regole della comproprietà (diritto qui non dedotto).

Pertanto, la sentenza del Tribunale, che, pur solo per implicito (non essendo, del resto, denunciata omissione di pronuncia), ha respinto tali domande (confessoria e di posizionamento della fossa sulla p.lla 304), va, per la motivazione integrativa che segue, confermata.

(A) L'atto di divisione del 1975 non istituì alcuna servitù a carico della p.lla 304 nel punto in cui il già rammentato teste *Tes_1* ha dichiarato esistere la pregressa fossa.

(A.1) La non configurabilità della servitù non dipende dall'argomento addotto dalla difesa *Pt_1* secondo il quale la clausola della lettera a) del § 3 *CP_6 e condizioni* era limitata a individuare ciò che, in esito alla divisione pattizia, restava comune e che, insomma, «[...] *A tutto voler concedere dal tenore del citato contratto le parti, a mezzo detta clausola, operarono soltanto un "generico riferimento a stati di fatto preesistenti" e che, come si diceva, furono menzionati ai soli fini dell'individuazione dei beni rimasti in comune tra i tre lotti oggetto di divisione convenzionale. [...]*» (appello in causa n. 1812 r.g., pag. 14), perché è evidente, al contrario, che l'area *de qua* fu appositamente individuata per sopportare il peso costituito dalla presenza della fossa, al fine di avvantaggiare i distinti fondi in proprietà esclusiva.

(A.2) Né l'esclusione della servitù discende dal principio *nemini res sua servit*, che non opera quando uno dei due fondi (servente o dominante) sia di proprietà esclusiva e l'altro in comproprietà, perché l'intersoggettività del rapporto è conservata dal concorso di altri titolari del bene comune (Cass. n. 13106/2000; Cass. n. 21020/2019; Cass. n. 26807/2019; Cass. n. 7971/2022).

Il rapporto d'asservimento istituito fra l'area lasciata in comune, che ospitava la fossa, e i singoli lotti, dominanti, di proprietà esclusiva, dunque, era di per sé idoneo, sotto questo profilo, a configurare la servitù.

(A.3) Ha invece rilievo dirimente il principio secondo il quale «[...] *al fine della configurabilità della servitù a carico di un fondo di proprietà comune e a vantaggio di altri fondi di proprietà esclusiva di taluni dei partecipanti alla comunione, è necessario che*

l'utilitas derivante dalla servitù sia diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa al fondo comune o dalla sua natura, poiché, in caso contrario, l'uso che della cosa comune facciano i proprietari delle singole unità immobiliari trova titolo, non già in un diritto di servitù, bensì nel diritto di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle cose comune ed è regolato dall'art. 1102 cod. civ. [...]» (Cass. n. 13106/2000, in motivazione; Cass. n. 3419/1993; Cass. n. 853/2019, in motivazione sul primo motivo; Cass. n. 27084/2021, in motivazione al § 3.13).

La piccola area lasciata in comunione per ospitare la fossa biologica non aveva altra funzione se non quella attinente al servizio fognario: nessuno ha neppure allegato il contrario, né il tenore dell'atto del 1975 suggerisce una conclusione diversa.

Sicché l'utilità della pretesa servitù per i fondi di proprietà esclusiva era del tutto identica quella derivante dalla funzione che i comproprietari avevano, con l'atto di divisione, impresso all'area lasciata a comune: quella di ospitare la fossa biologica.

Ne discende che l'atto del 1975, *in parte qua*, non impose alcuna servitù sull'area a comune, ma vi impresse, nell'ambito delle regole sulla comunione, la specifica destinazione di ospitare la fossa biologica.

(B) Il punto della particella 304 nel quale insisteva la originaria fossa (*i.e.* quella già menzionata nel rogito del 1975) è, per quanto consti, ancora comune e non nella proprietà esclusiva di *Pt_1* dal momento che il teste *Tes_1* alla udienza del 2.10.2014, oltre a confermare, come già il Tribunale ha dato atto, di avere in sostanza spostato nel 1994, su istanza delle parti, la fossa biologica dalla p.lla 304 alla p.lla 305 (*supra*, § 6.1.c), ha specificato, con l'ausilio dell'esame di una ulteriore mappa, contenente lo stato attuale e sovrapposto dei lavori, che la vecchia fossa si trovava “*appena avanti la particella indicata con il n. 145*” (dal verbale), ossia, in sostanza, su quella porzione di p.lla 304 che, in esito alla divisione disposta dal Tribunale, è ancora oggi comune, come individuata nell'allegato 7 della relazione del c.t.u. del 2012 (alla quale la sentenza impugnata fa rinvio per determinare le assegnazioni e ove è individuata come “Passaggio a comune p.lla 304”).

La “*Pianta schematica degli impianti – stato sovrapposto*”, prodotta da *Pt_1* (suo doc. 18, in allegato alla citata Relazione per i lavori del 1994, doc. 16), è, pur nella versione fornita (senza colori), rappresentativa della vecchia fossa in un punto della p.lla 304 che,

confrontando il citato allegato 7 della relazione peritale del 2012, è stato lasciato a comune anche dopo la divisione giudiziale.

(C) Si osserva per completezza che la pronuncia del Tribunale, qui confermata, di accoglimento della domanda negatoria sulla p.lla 305 (i.e., l'accertamento che tale area non è gravata da servitù in favore di *Pt_1* , non dispiega alcun riflesso, men che meno automatico come pretende *CP_1* sulla diversa questione di una servitù che *CP_1* pretende d'avere sulla p.lla 304.

Il Tribunale si è limitato, in punto di fatto, ad affermare che «[...] *la attuale fossa biologica si trovi in posizione diversa da quella oggetto del contratto di divisione del 1975, essendo essa stata spostata dalla particella n. 304 alla particella n. 305 [...]*» nell'ambito dei lavori del 1994; desumendone argomento per escludere – in difetto di un atto scritto specifico – che *Pt_1* abbia servitù sulla p.lla 305 di *CP_1*

L'accertamento di fatto del Tribunale che la fossa biologica prevista nel rogito del 1975 sia stata spostata nel 1994, come è ovvio, nulla dice sul titolo che legittimava la sua istallazione sulla p.lla 304; e il Tribunale non ha in alcun modo affermato che l'istallazione sulla p.lla 304 fosse legittimata da una servitù, piuttosto che dal diritto di comproprietà o da altro titolo.

(D) La destinazione della p.lla comune 304 a ospitare la fossa biologica, dunque, dovrà necessariamente trovare soluzione nell'ambito dei diritti e delle facoltà che le parti vantano su quell'area in forza del diritto di comproprietà, che, alla stregua dei motivi proposti, non rientra, perché non dedotto, nel perimetro del sindacato del giudice di appello; e che, se del caso, dovrà essere proposta al giudice nel contraddittorio di tutti i comproprietari del fondo servente.

6.3.c.ii La seconda, subordinata, doglianza nella quale si articola l'appello *CP_1* è inammissibile per difetto di interesse.

Il Tribunale, espressamente accogliendo la domanda negatoria di *CP_1* ha altrettanto esplicitamente così statuito:

*condanna parte attrice alla rimozione della fossa biologica dal fondo di proprietà *CP_1* identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze al foglio 130, particella 305*

La richiesta di “condanna il sig. *Parte_1* alla rimozione di tutti propri scarichi attualmente esistenti nella predetta fossa biologica posta nella proprietà del sig. *CP_1* [...]”, che l’appello contiene, è una duplicazione di quanto già disposto e, come tale, è inammissibile.

Non ha alcun rilievo la preoccupazione che *CP_1* ha rappresentato sullo sfondo delle sue iniziative in appello, ossia che, in difetto di una integrazione della sentenza nei termini richiesti, sarebbe «[...] *peraltro in una causa pendente dal 2011, renderebbero alquanto difficoltosa la messa in esecuzione della sentenza poiché nel caso di una probabile opposizione da parte dell’attore, il consulente tecnico che fosse chiamato in sede di ricorso ex art. 612 cpc avrebbe difficoltà a stabilire ove andrebbe riposizionata la fossa biologica ed in caso di difficoltà risulta assente la condanna in ipotesi di rimozione degli scarichi del convenuto Parte_1 peraltro ritualmente proposta nel caso di difficoltà alla rimozione della fossa biologica. [...]*» (appello in causa riunita, pag. 32).

Queste preoccupazioni – che, peraltro, attengono dichiaratamente alla fase esecutiva – non hanno ragion d’essere in questa sede di cognizione, nella quale, sulla scorta di quanto sin qui argomentato, il compito del giudice è esaurito nell’ordine, già correttamente impartito dal Tribunale, di *rimozione della fossa biologica dal fondo di proprietà CP_1* su p.lla 305; e nell’accertamento, qui compiuto, della insussistenza di un diritto di servitù su p.lla 304, nei termini già illustrati, che giustifichi il riposizionamento in quella sede della fossa; riposizionamento che, se del caso, dovrà e potrà essere ottenuto in base al diritto (non di servitù, unico qui dedotto con l’appello di *CP_1* e insussistente, ma), di comproprietà (qui non dedotto).

7. La reciproca soccombenza in appello giustifica l’integrale compensazione delle spese processuali del grado.

Si dà atto della sussistenza, ai sensi dell’art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti processuali per il versamento, da parte di entrambi gli appellanti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l’impugnazione, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, così provvede:

1. preso atto dell'accordo in sede di mediazione delegata, in parziale riforma della sentenza n. 2198/2021 emessa dal Tribunale di Firenze e pubblicata il 07/09/2021, dichiara cessata la materia del contendere in merito alle tabelle millesimali;

2. nel resto, conferma la sentenza impugnata, rigettando l'appello proposto da *Pt_1*

[...] quello proposto da *Controparte_1* *Controparte_2* *CP_3* ed *Controparte_4*

3. compensa integralmente fra le parti le spese processuali del grado;

4. dichiara che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 - quater del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte degli appellanti tutti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'impugnazione, a norma del comma 1 - bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Firenze, camera di consiglio del 28 novembre 2025.

Il Presidente est.
Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.