

cofe

Sent. 404/2008  
Rep. 280/2008

SENTENZA N.  
N. 56773/03R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi per delega  
in atti da Avv. V. De Vito presso il cui studio sono elettivamente  
domiciliati

**attori**

**contro**

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi per delega in atti da  
Avv. L. Cima presso il cui studio sono elettivamente domiciliati

**convenuti**

avente ad **oggetto**:

violazione di convenzione inter partes

sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari di immobili ubicati in Milano, via Bruschi n. 25, hanno lamentato la violazione delle prescrizioni di cui alla Convenzione di cortili, stipulata tra le proprietà del civico n. 25 ed il civico n. 27 di via Bruschi, trascritta a Milano in data 18.2.1960 al n. 8344/6671, che sarebbe stata posta in essere da [redacted] e [redacted] e [redacted] e [redacted] comproprietari di immobile, anch'esso ubicati in via Buschi n. 25, in relazione ai lavori di straordinaria manutenzione consistenti nella realizzazione di un tetto a doppia falda.

Ciò premesso gli attori hanno convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Milano i convenuti sopra indicati per sentire :

accertare e dichiarare a favore degli attori ex art. 1058 e 1079 c.c. ovvero ex art. 1158 c.c. la sussistenza del diritto di servitù altius non tollendi di cui agli artt. 2, 3, 4 della convenzione del 3.2.1960 e per l'effetto condannare i convenuti alla reductio in pristinum dello stato dei luoghi ed alla demolizione di tutte le opere elevanti l'altezza del manufatto di loro proprietà oltre la quota di cui all'art. 2°, n. 2) della convenzione del 3.2.1960; in via subordinata accertare e dichiarare a favore degli attori ex art. 1058 e 1079 c.c. ovvero ex art. 1158 c.c. la sussistenza del diritto di servitù altius non tollendi di cui agli artt. 2, 3, 4 della convenzione del 3.2.1960 e per l'effetto ordinare la demolizione delle parti in elevazione delle pareti del manufatto per cui è causa, realizzate oltre la quota di cui all'art. 2° della convenzione del 3.2.1960, disponendo la realizzabilità di quelle sole opere compatibili con l'effetto di non elevare l'altezza delle pareti del manufatto in questione, prospettanti sul cortile, oltre la quota di cui all'art. 2 della convenzione del 3.2.1960; accertare e dichiarare il diritto degli attori ad essere risarciti del danno subito

in conseguenza del minor godimento di luce, aria e veduta patito per tutto il periodo di permanenza delle opere realizzate in violazione della servitù.

Si costituivano in giudizio i convenuti per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

In via riconvenzionale i convenuti chiedevano la condanna della convenuta a rifondere ai convenuti la somma di 322,80 euro sostenuta per il fermo cantiere addebitabile al comportamento dell'attrice, la condanna degli attori a rifondere ai convenuti la somma di 10.000,00 euro da loro corrisposta per l'avvenuta risoluzione del contratto preliminare di vendita ed al risarcimento del danno per la mancata vendita dell'unità immobiliare de qua a causa dell'instaurazione del presente giudizio.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., espletata la consulenza tecnica, la causa passava in decisione sulle conclusioni come in epigrafe.

### **Motivi della decisione**

Gli attori hanno richiesto l'accertamento della sussistenza in loro favore di una servitù altius non tollendi ai sensi degli artt. 2,3,4 della convenzione in data 3.2.1960 stipulata tra i Condomini di via Brioschi n. 25 n. 27.

Si sostiene che i convenuti con l'intervento di formazione di un tetto a falde avrebbero superato il limite di altezza massima consentito da tale convenzione.

La tesi è infondata.

Il convenzionamento dei cortili confinanti posto in essere tra il Condominio di via Brioschi n. 25 e n. 27 nel 1960 invocato dagli attori aveva la finalità di rendere disponibile una maggiore superficie verticale per eventuali sopraelevazioni. ai sensi e per gli effetti dell'art. 44 del previgente Regolamento Comunale di igiene del Comune di Milano.

L'art 44, comma quarto, del previgente regolamento di igiene del comune di Milano subordinava infatti la possibilità di considerare i cortili confinanti come un unico cortile, al fine di conseguire la maggiore edificabilità delle aree circostanti, alla stipulazione di apposita convenzione.

L'obbligo assunto di mantenere perpetuamente libere da costruzioni le aree vincolate a cortile si risolveva in un divieto di edificare e quindi in una limitazione al godimento di ciascuna area per assicurare un vantaggio alla zona di terreno contiguo. L'art. 44, quarto comma, del regolamento di igiene del comune di Milano, dopo aver prescritto che l'area dei cortili non poteva essere inferiore alla quinta parte della superficie delle pareti ad esso prospicienti, consentiva, con apposita convenzione, di considerare i cortili confinanti, appartenenti a proprietari diversi, come un unico cortile, in modo che la superficie verticale disponibile per eventuali sopralzi si determinasse, anziché in base alla proporzione fra la superficie di ciascun cortile e quella delle pareti che lo recingono, in base alla proporzione fra la area totale dei cortili così-convenzionati- e la superficie complessiva delle pareti ad essi prospicienti, per assicurare la libertà degli spazi circostanti per fini igienici e di sicurezza od anche di semplice amenità.

La lettura della citata convenzione non evidenzia la costituzione di una servitù altius non tollendi sulle pareti prospicienti ai cortili, poiché la volontà negoziale delle parti, quale si evince dagli articoli invocati, 2,3,4, risulta in concreto diretta alla statuizione di una comunione di cortile per il conseguimento del suindicato intento, l'assoggettamento alle prescrizioni regolamentari del citato articolo 44 ed ai parametri imposti (Cass. Sentenza n. 1679 del 14/05/1969, Sentenza n. 1276 del 07/05/1974, Sentenza n. 1995 del 22/07/1966 Sentenza n. 1995 del 22/07/1966).

In ogni caso va osservato che data la decadenza del Regolamento d'igiene a cui si riferiva la citata convenzione (e quindi il

superamento della proporzione tra superficie di cortile e di quella delle pareti che lo cingono prevista dalla stesso) é conseguentemente venuto meno l'assoggettamento dei contraenti alle previgenti prescrizioni regolamentari che aveva determinato il vincolo pattuito nella convenzione.

Il consulente tecnico ha accertato la regolarità edilizia dell'intervento posto in essere dai convenuti.

Le domande riconvenzionali, non provate, devono essere rigettate.

Le spese di giudizio stante la natura della causa e la reciproca soccombenza possono essere compensate tra le parti.

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

	rigetta
la domanda	
	rigetta
le domande riconvenzionali	
	dichiara
compensate tra le parti le spese di lite.	

Milano, 12 dicembre 2007

**Il Giudice**

