

Sent. 13574/09
Rep. 11154/09

N. 43531/06 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa

da

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliato in Milano, Via Fontana 18 presso lo studio degli Avv. Achille Aldo Occhionero e Alessandro Egidio Occhionero che lo rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, Viale Papiniano 10 presso lo studio dell'Avv. Adriana Giorgi che lo rappresenta e difende per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTO -

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.:

- rilevato che le domande proposte dall'attore, volte in via principale a far accertare ex art. 949 c.c. l'inesistenza di una servitù di passaggio di cavi a carico della cantina di sua proprietà ed a favore delle parti comuni dello stabile condominiale nonché in via subordinata a far dichiarare che le installazioni successive al suo acquisto configurano innovazioni vietate ex art. 1067 c.c., sono infondate e vanno pertanto respinte;
- X • rilevato invero che la documentazione in atti e l'esito dell'espletata CTU consentono di ritenere la sussistenza, nel caso di specie, di una servitù di passaggio di cavi per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.) ricorrendo il requisito dell'apparenza, e cioè la presenza di opere visibili e permanenti che per struttura e consistenza si rivelino in modo inequivoco destinate all'esercizio della servitù medesima, dell'originaria appartenenza dei due fondi ad un unico proprietario prima dell'acquisto da parte di altro soggetto nonché il requisito del perdurare di tale situazione, all'atto della loro separazione, in mancanza di una volontà contraria (Cass. n. 16842/09); X
- rilevato in particolare che dalla lettura del titolo di acquisto (atto di compravendita del 25/11/99) prodotto dall'attore quale doc. 1 si evince che l'immobile di via ██████████ costituito da un corpo di fabbrica verso strada, da uno all'interno del cortile e da uno di collegamento fra i primi due, era di proprietà di un unico proprietario per averlo egli acquistato per successione dagli zii e dalla madre rispettivamente nell'86, nel '93 e nel '95; che tale immobile venne in

seguito frazionato al fine di procedere alla vendita delle singole unità immobiliari mediante predisposizione di un Regolamento di Condominio, allegato con le relative tabelle millesimali all'atto in data 28/10/98, e che la vendita al [REDACTED] dell'immobile (appartamento al primo piano e cantina) è stata effettuata *"nello stato di fatto e di diritto in cui (l'immobile) si trova con ogni inerente diritto, azione, ragione, pertinenze, servitù attive e passive così come spetta alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del possesso per acquisto fattone come detto in premessa"*;

- rilevato altresì che la riscontrata presenza di cavi a correnti deboli e tubazioni di protezione di cavi di potenza presenti su entrambi i lati longitudinali della cantina e nel relativo vano sottoscala è risultata destinata a servizi telematici o ad alimentazione di luce e forza motrice delle utenze condominiali risalendo, dalla documentazione prodotta dal Condominio, i primi lavori di adeguamento degli impianti elettrici dello stabile al giugno '98 (docc. da 1 a 3);
- X • rilevato tuttavia che l'espletata CTU ha evidenziato una posa dei cavi e delle tubazioni non effettuata a regola d'arte ma in modo disordinato, come agevolmente si evince dagli eloquenti rilievi fotografici allegati alla CTU, circostanza questa che, pur non configurando in sé un aggravamento dell'esercizio della servitù non ravvisabile nemmeno nella posa -conforme al contenuto della servitù- dei cavi di alimentazione dell'ascensore e di quelli in fibra ottica effettuata in epoca successiva all'acquisto da parte dell'attore, impone l'adozione, ipotizzata dal CTU di comune accordo con i tecnici di parte, di una nuova via e di un differente metodo di posizionamento meglio descritti nel verbale della riunione del 30/10/07 (tenutasi alla presenza delle parti, dei loro CTP e

dell'installatore del Condominio) allegato alla relazione peritale in atti, ferma restando la necessità di far confluire tali individuate soluzioni tecniche in un progetto da far redigere ad un professionista qualificato, come prescritto dalla normativa in merito alla sicurezza degli impianti (l. 46/90);

- rilevato che tale necessario intervento di messa a norma e razionalizzazione della distribuzione impiantistica condominiale, oltre che consentire più corrette e sicure modalità di esercizio della servitù, permette altresì di scongiurare per il futuro l'eventuale rischio di aggravamento di tale esercizio mediante passaggi di nuovi cavi, stante il previsto smantellamento della cassetta attualmente posizionata sulla parete destra e la previsione del posizionamento di altra cassetta nel corridoio delle cantine;
- rilevato che le spese di tale intervento dovranno essere suddivise, ai sensi dell'art. 1123 c.c., tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno;
- rilevato che la tardività delle eccezioni riconvenzionali formulate dal Condominio convenuto (stante il disposto dell'art. 167 II comma c.p.c. come modificato dall'art. 2 del D.L. n. 35/2005 convertito nella legge n. 80/05, entrato in vigore l'1/3/2006) impedisce la pronuncia in questa sede dell'invocata sentenza dichiarativa in ordine all'esistenza di una servitù di passaggio di cavi per destinazione del buon padre di famiglia;
- rilevato che l'esito del giudizio giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite e di quelle dell'espletata CTU

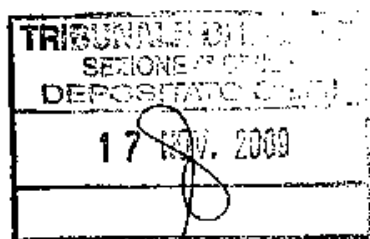
P.Q.M.



Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) dichiara inammissibili le eccezioni riconvenzionali svolte dal condominio convenuto in quanto tardive;
- 2) rigetta la domanda formulata in via principale dall'attore ex art. 949 c.c. e quella proposta in via subordinata ex art. 1067 c.c.;
- 3) accertato il posizionamento non a regola d'arte dei cavi e delle tubazioni presenti nella cantina di proprietà del signor [REDACTED] condanna il Condominio convenuto, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, a provvedere alla relativa messa a norma mediante predisposizione di progetto che tenga conto delle soluzioni e indicazioni tecniche contenute nel verbale di riunione del 30/10/07 allegato alla CTU in atti;
- 4) dichiara l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite e di quelle dell'espletata CTU nella misura liquidata in corso di causa.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.
Così deciso in Milano, il 17/11/2009.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni

