

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted]

[redacted] esponendo che:

-in forza di rogito notaio Lulli Rep. n. 15991, Racc. n. 8812 acquistavano da [redacted]

[redacted] e [redacted] a un piccolo appezzamento di terreno destinato a "verde privato" in [redacted] alla Strada [redacted] l'accesso a tale terreno avviene dalla [redacted]

[redacted] quindi su una striscia di terreno della larghezza di due metri che unisce i mappali 197-196-195-194 e sulla quale era stata costituita una servitù di passaggio a reciproco favore ed a carico dei predetti mappali;

-in corrispondenza di ciascun mappale, la striscia di terra della larghezza di due metri è parte integrante e appartenente al proprietario del mappale medesimo, così il tratto della predetta striscia di terra che delimita ad ovest il mappale 194 è di esclusiva proprietà degli attori, che devono sopportare la servitù di passaggio degli altri proprietari;

-con racc. r/r del 10.6.02 [redacted] (nudo proprietario del mappale 195), [redacted]

[redacted] e [redacted] (proprietari del mappale 193), [redacted] e [redacted]

[redacted] proprietari del mappale 192) comunicavano agli attori che avrebbero realizzato un'opera idraulica, permanente e sotterranea lungo tutta la striscia di terra ad ovest dei mappali per l'allacciamento alla rete idrica comunale; con racc. r/r 13.06.02 gli attori si opponevano alla realizzazione di detta opera sotterranea nel tratto di strada di loro proprietà, evidenziando l'esistenza di una mera servitù di passaggio;

-nonostante tale opposizione degli attori i convenuti realizzavano l'opera idraulica sotterranea, arrecando grave pregiudizio all'esercizio del diritto di proprietà degli attori.

Gli attori chiedevano, pertanto, una volta premesso che la servitù di passaggio di cui erano titolari i convenuti si era costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c., accertarsi e dichiararsi l'arbitrarietà e l'inesistenza della servitù di acquedotto a vantaggio dei convenuti o, quanto meno, l'aggravamento della esistente servitù di passaggio; conseguentemente condannarsi i convenuti, in solido fra loro, alla rimozione dell'opera, oltre al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali contestavano le domande degli attori, rilevando che in realtà, già prima dell'atto 30.10.01 e precisamente in data 15.05.01, attori e convenuti si erano impegnati "a lasciare una striscia di terreno di ml. 2,00 lungo il lato ovest dell'appezzamento del terreno in oggetto per consentire l'accesso ai singoli lotti derivanti dal frazionamento del terreno stesso. La spesa sarà divisa in parti uguali tra gli acquirenti". Pertanto, con tale impegno le parti non avevano costituito una servitù, ma avevano acquistato in comunione tale striscia di terreno.

Aggiungevano che, peraltro, la servitù di passo reciproco a favore dei fondi non era neppure necessitata ex art. 1054 c.c. dal momento che con il frazionamento i fondi diventavano interclusi, mentre era incontestabile che i convenuti per approvvigionarsi di acqua erano costretti a far passare nel sottosuolo della striscia di terreno acquistata le tubazioni di collegamento all'acquedotto pubblico.

Osservavano ancora i convenuti che il passaggio delle condutture nella predetta striscia di terreno non comporta alcun onere o facere per la proprietà degli attori ed è il meno gravoso dunque per il fondo servente, una volta ritenuta sussistente un'ipotesi di servitù e non di proprietà in comune, né risulta dovuta una qualsiasi indennità ex art. 1054 c.c. dato che l'interclusione si è verificata per effetto di divisione e di alienazione.

Chiedevano, pertanto, il rigetto di tutte le domande attoree.

All'udienza in data 21 maggio 2003, fissata per la comparizione personale delle parti, veniva prospettata una soluzione transattiva, sulla quale le parti si riservavano di valutarne la realizzabilità. Concessi i termini di cui all'art. 183 e 184 c.p.c., con ordinanza in data 17.03.04 il Giudice, ritenendo la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

A seguito di provvedimento presidenziale di riassegnazione della causa ad altro Giudice, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 22.06.05 ed il Giudice, assegnati alle stesse i termini di legge per gli scritti conclusivi, assumeva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda degli attori è fondata e merita pertanto accoglimento.

Dai documenti in atti si evince che con atto a rogito notaio [redacted] in data 30.10.01 le signore [redacted] e [redacted] vendevano, in primo luogo, ai sigg.ri [redacted] [redacted] e [redacted] che acquistavano, l'usufrutto del fondo mappale 197 e ai sigg.ri [redacted] e [redacted] la nuda proprietà del medesimo fondo; in secondo luogo, ai sigg.ri [redacted] e [redacted] la proprietà del fondo mappale 196; in terzo luogo, ai sigg.ri [redacted] e [redacted] l'usufrutto ed al sig. [redacted] la nuda proprietà del fondo mappale 195; in quarto luogo, ai sigg.ri [redacted] e [redacted] la proprietà del fondo mappale 194; in quinto luogo, ai sigg.ri [redacted] e [redacted] la proprietà del fondo mappale 193; in sesto luogo, ai sigg.ri [redacted] e [redacted] la proprietà del fondo mappale 192.

Nel medesimo atto nei "Patti" è poi previsto che *"l'accesso ai terreni come sopra venduti si ha dalla [redacted] indi sulla piccola striscia di terreno identificata dal mappale 198 del foglio 14, di fatto costituente parte della strada stessa, indi sulla striscia di terreno posta in coerenza di ovest dei terreni stessi, della larghezza di metri 2....., sulla quale viene costituita, ai sensi dell'art. 1062 c.c., la relativa servitù di passo a reciproco favore e carico dei mappali oggetto del presente atto..."*.

Ne deriva che fondata è la prospettazione di parte attrice laddove assume che in corrispondenza di ciascun mappale, la striscia di terra della larghezza di due metri è parte integrante e appartenente al proprietario del mappale medesimo. Non può ritenersi che tale striscia di terra sia in proprietà comune, come sostengono invece i convenuti, richiamando a questo proposito la scrittura preliminare in data 11.05.2001 (doc. 1-b atti), sia per il carattere obbligatorio di tale scrittura (compromesso di compravendita), sia perché comunque poi superata dal contratto definitivo di compravendita, unico atto traslativo e fonte legale tra le parti e nei confronti dei terzi.

L'espressa costituzione di una servitù di passo, specificata nel predetto atto notarile, rende infondata la tesi dei convenuti, i quali sostengono appunto la comproprietà della suddetta striscia di terra e dunque il loro diritto di far passare le tubazioni idriche di collegamento all'acquedotto pubblico.

L'art. 1064 c.c. disciplina l'estensione del diritto di servitù e precisa che in questo è compreso tutto ciò che è necessario per farne uso. Nella specie, sussiste una mera servitù

h

di passo, di guisa che il fondo servente degli attori è tenuto a permettere l'esercizio di tale diritto senza limitarlo in alcun modo. L'art. 1063 c.c. precisa poi che l'estensione e l'esercizio delle servitù sono regolate in primo luogo dal titolo, come nella specie, rappresentato dall'atto pubblico in atti. In tale atto, come detto, è prevista soltanto la servitù di passo inerente esclusivamente al passaggio pedonale per consentire l'accesso ai fondi di altrui proprietà.

I convenuti hanno formulato una domanda riconvenzionale, in sede di memoria di replica ex art. 183 v comma c.p.c., poi ribadita in sede di conclusioni, *"al transito delle condutture collocate nel sottosuolo della striscia di terreno per cui è causa"*.

Ora, a prescindere dalla ammissibilità della domanda riconvenzionale così proposta in aggiunta alla richiesta di rigetto delle domande proposte dagli attori, deve rilevarsi che tale domanda risulta comunque sfornita di qualsivoglia prova e dunque infondata.

Intanto, va ribadito che gli attori si sono sempre opposti alla realizzazione dell'opera contestata da parte dei convenuti ed hanno tempestivamente comunicato la loro contrarietà alla predetta realizzazione. Peraltro, l'art. 1037 c.c. specifica le condizioni necessarie per la costituzione della servitù (disponibilità dell'acqua, sufficienza della stessa per l'uso, maggior convenienza del passaggio e minor pregiudizio al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni dei fondi e alle altre condizioni per la condotta, il corso e lo sbocco delle acque). Non solo, ma attesa la destinazione comunale a verde privato della striscia di terra di cui è causa, come da documenti in atti, non ricorrono neppure i presupposti di cui all'art. 1033 c.c. (*"Obbligo di dare il passaggio alle acque... per i bisogni della vita o per usi agrari o industriali..."*).

Ne consegue che, attesa l'arbitrarietà dell'interramento del condotto idrico di cui è causa, dovrà essere disposta la rimozione dello stesso a cura e spese dei convenuti.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

#### P.Q.M.

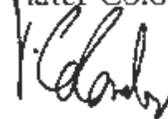
Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) accerta e dichiara l'arbitrarietà e l'inesistenza della servitù di acquedotto realizzata a vantaggio dei convenuti e a carico degli attori;
- 2) conseguentemente condanna i convenuti, in solido tra di loro, alla rimozione dell'opera di cui è causa;
- 3) condanna altresì i convenuti, in solido tra di loro, alla rifusione delle spese del giudizio in favore degli attori, che si liquidano in complessive € [redacted] di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre timb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 3.11.2005

Il Giudice

Valter Colombo



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>a</sup> CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
- 4 NOV. 2005  
IL CANCELLIERE C.T.  
Francesco d'Alola

