

N. 66954/2003 R.G.

2381/07  
1823/07

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

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

██████████ A ██████████ a, cf ██████████, ██████████  
██████████ A ██████████ a, cf ██████████, ██████████  
██████████ A ██████████ a, cf ██████████ elettivamente  
domiciliate in Milano, via Silvio Pellico 12, presso lo studio degli avv. ti  
Luigi Bellini e Luca Zendali, che le rappresentano e difendono per  
procura a margine dell'atto di citazione;

**ATTRICI**

contro

██████████, cf ██████████ in persona del legale  
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, via Boccaccio n.  
27, presso lo studio degli avv. Aniello Garofani e Elisabetta Lorusso,  
che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta;

**CONVENUTA**

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 16.11.2006 come da fogli  
allegati.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 3.11.2003, le sig.re [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [redacted], premesso di essere proprietarie di un terreno sito in Pioltello (identificato al C.T. di quel Comune al foglio 3, mappale n. 80), esponevano quanto segue;

- originariamente tale terreno era parte di uno più ampio suddiviso, con tipo di frazionamento catastale approvato il 22.7.1983, in tre appezzamenti identificati con i mappali 80/a, 80/b e 80/c; a quest'ultimo veniva attribuito il nuovo numero di mappale 173;
- in forza di atto di conferimento del 8.11.1983, il mappale 173 era stato ceduto alla società convenuta e, contestualmente, era stata prevista una servitù di passo gravante sul mappale venduto ed a favore del residuo mappale n. 80/a, rimasto nella proprietà dei cedenti;
- la servitù era individuata su una striscia del terreno del mapp. 173 in prossimità della strada Cassanese e quasi parallelamente a questa, per consentire di raggiungere il mappale 80/a tramite sentiero campestre esistente, della larghezza di metri 5;
- in spregio della servitù la società [redacted] erigeva una recinzione lungo il confine del terreno di sua proprietà riducendo la porzione gravata dalla servitù ed impedendone l'esercizio attraverso il sentiero campestre; inoltre, la sede del sentiero era invasa da folta vegetazione che lo rendeva impraticabile.

Tutto ciò premesso le attrici chiedevano che la società convenuta fosse condannata al ripristino dei luoghi gravati dalla servitù.

La società convenuta, regolarmente costituitasi, negava che la servitù di passaggio a favore del fondo delle attrici fosse ostacolata ed in particolare osservava che non era stata apposta alcuna recinzione o vegetazione tali da impedire l'accesso al sentiero; osservava, inoltre, che tra la siepe esistente lungo il confine del mappale 173 ed il ciglio della strada Cassanese esistevano oltre dieci metri, dopo l'ampliamento della sede stradale, sicché le attrici avevano comodo accesso al proprio fondo. Chiedeva, pertanto, respingersi la domanda avversaria e condannarsi le attrici ai risarcimento dei danni da lite temeraria.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 180 c.p.c., le attrici



ribadivano che lo stato attuale dei luoghi non consentiva l'esercizio della servitù, come evidenziato nelle fotografie prodotte; osservavano che non era loro possibile accedere al fondo dalla strada provinciale Cassanese (occorrendo a tal fine un particolare permesso dell'ente proprietario) e, comunque, che tale eventuale possibilità era irrilevante ed idonea ad estinguere la servitù costituita per contratto.

Veniva espletata CTU volta a descrivere lo stato dei luoghi e ad individuare gli eventuali interventi necessari al ripristino della servitù.

All'udienza del 16.11.2006 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La servitù di passaggio per cui è causa è stata costituita con atto di conferimento, rogito Notaio Lorenzo Stucchi del 8.11.1983, a favore del fondo di proprietà delle attrici e a carico del fondo acquistato da [REDACTED], identificato al Catasto Terreni di Pioltello al foglio 3, mappale n. 173. In particolare, nel predetto atto, la porzione del mappale 173 riservata all'esercizio della servitù è definita come quella prossima alla strada provinciale ed avente la larghezza di cinque metri, ossia quella di un sentiero già esistente. Così si legge, infatti, nell'atto (pag. 8 doc. n. 1 att.): *“sul mappale 173 viene costituita in prossimità della strada Cassanese e quasi parallelamente con questa una servitù di passo a favore della residua proprietà dei conferenti mappale n. 80/a (ora delle attrice), per raggiungere tale proprietà tramite un sentiero campestre della larghezza di metri 5 (cinque) come attualmente già avviene.”*

La servitù è inoltre rappresentata graficamente nella planimetria allegata all'atto di conferimento sub. D (doc. n. 1 att.) come parallela alla strada provinciale Cassanese e con estensione dal confine con il mappale 80/a al confine con il mappale 81.

Va subito precisato che la definizione della servitù e della porzione del mappale 173 riservata al suo esercizio, come contenuta nell'atto di costituzione sopra richiamato, appare chiarissima ed il tenore testuale

univoco non richiede alcuna attività interpretativa.

In particolare, poiché l'atto parla di una larghezza di cinque metri, non vi è necessità (né possibilità) di ricorrere a criteri ausiliari per identificare l'estensione del sito della servitù. Invero, ai sensi dell'art. 1065 c.c., occorre avere riguardo alle esigenze del fondo dominante ed al minor aggravio per il fondo servente quando il sito (o altre modalità) della servitù non siano indicate nel titolo costitutivo, ma vi sono sufficienti indicazioni già specificate nel titolo negoziale con cui la servitù è stata costituita, in cui, di ripete, la porzione di terreno gravata dalla servitù è precisamente descritta e, in particolare, la sua larghezza è esattamente indicata in cinque metri.

Insomma, in presenza della precisa volontà della parti (tradotta nell'atto costitutivo in esame) di asservire al passaggio una striscia di terreno di quella lunghezza, sede di un sentiero già esistente, non occorre indagare oltre. Irrilevanti, pertanto, sono le argomentazioni svolte dalla convenuta e dal suo CTP, incentrate sull'impiego della parola "sentiero" (indicante nel linguaggio comune una via assai stretta): le parti avranno anche usato quel termine impropriamente, ma ciò che conta è che, a sgombrare ogni dubbio circa l'effettiva ampiezza della sua sede (dubbio che sarebbe sorto in mancanza della precisazione), hanno specificato che esso doveva avere proprio la larghezza di cinque metri.

Ciò detto, si osserva che all'esito della CTU è emerso che la porzione di terreno mapp. 173 in concreto destinata all'esercizio della servitù in questione non ha la larghezza di cinque metri per tutta la sua lunghezza, perché in parte è ristretta e resa inaccessibile dalla recinzione della proprietà [REDACTED] e dalla siepe di confine (v. relazione CTU punto 3.2.). La fotografia e la planimetria, rispettivamente allegate sub B e 1 alla relazione del CTU, bene evidenziano che sulla striscia ideale da riservare a sentiero si sovrappone la recinzione e la siepe di confine riducendola progressivamente e, in parte sorgono alberi di robinie.

Sul punto, conviene anche il CT di parte convenuta, ing. Martino, il quale nella propria relazione (pag. 7, depositata 10.11.2005) afferma essere *"vero che, stando esattamente a quanto descritto nell'atto di conferimento e dalla documentazione potuta acquisire presso la*



*Provincia, risulta che i cinque metri ... non si registrano lungo tutto il confine parallelo alla strada Cassanese. In quanto diminuiscono progressivamente da metri 5,80 a metri 1,90/1,20."*

Quanto agli interventi da realizzare per ripristinare lo stato dei luoghi in modo da consentire l'esercizio della servitù di passo, il CTU ha indicato le seguenti: demolire i due pilastri in mattoni e l'interposto parapetto composto da due tronchi d'albero orizzontale; rimuovere la recinzione e la siepe lungo il confine nella parte che di sovrappone al sentiero; tagliare gli alberi che ricadono nel perimetro del sentiero ed estirpare il sottobosco; formare il sentiero in terra battuta.

Osserva la convenuta che tutte le opere suddette sarebbero a carico delle attrici, perché l'art. 1069 c.c. stabilisce che le opere necessarie per conservare la servitù sono a cura e spese del proprietario del fondo dominante, se non è diversamente stabilito dal titolo o dalla legge.

L'argomento è in parte condivisibile: le opere di ripristino del sentiero in terra battuta e di pulizia della sua sede da erbe e sottobosco spontaneo costituiscono opere di conservazione della servitù e vanno effettuate dalle proprietarie del fondo dominante.

A diversa conclusione si perviene con riferimento alla recinzione, alla siepe di confine ed al boschetto di robinie, dal momento che la loro rimozione non costituisce mero intervento di conservazione della servitù, bensì tali cose rappresentano indebito ostacolo al suo esercizio, interposto dalla società convenuta in violazione dell'art. 1067 secondo comma c.c., che vieta al proprietario del fondo servente di compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio delle servitù o a renderlo più incomodo. Va precisato, che tali cose non potevano esserci all'epoca della costituzione della servitù, atteso che, per individuare la porzione del mappale 173 destinata a sede della servitù di passo, le parti utilizzarono come riferimento il sentiero esistente avente la larghezza di cinque metri, già usato per il transito (*"per raggiungere tale proprietà tramite (mapp. 80) un sentiero campestre della larghezza di metri 5 (cinque) come attualmente già avviene"*). Ciò significa che le cose che attualmente restringono la sede del sentiero sono state apposte successivamente ed unilateralmente dalla società Arsenal, in violazione del vincolo rappresentato dalla servitù di passo. L'onere di rimuoverle è pertanto a carico di quest'ultima.

Il CTU ha segnalato che il terreno per cui è causa è compreso nel



perimetro del Parco delle Cascine, sicché il Comune di Pioltello potrebbe negare l'autorizzazione a procedere al taglio di un albero ad alto fusto esistente sulla porzione in questione, in applicazione delle NTA che pongono restrizioni all'abbattimento degli alberi: è evidente che, in sede di esecuzione, qualora il diniego di autorizzazione si verificasse e l'albero non potesse essere rimosso, potrebbero configurarsi i presupposti per il trasferimento della servitù.

Quanto alle altre difese della società convenuta, si osserva quanto segue.

- Effettivamente, l'atto costitutivo non precisa se la servitù di passo è solo pedonale o carraio; tuttavia la questione esula dal presente contenzioso, avente ad oggetto il ripristino della sede della servitù con le caratteristiche pattuite dalla parti, onde consentirne in assoluto l'esercizio, e non le sue modalità.
- Non rileva che tra il ciglio della strada e il confine attuale del fondo  esista una distanza pari o superiore a cinque metri: come si è detto, in base alla volontà delle parti, espressa con l'atto costitutivo, era la porzione di mappale 173 gravata da servitù ad avere la larghezza di cinque metri e quella porzione va mantenuta libera in modo da consentire il passaggio, indipendentemente dalla possibilità del fondo dominante di disporre su altra sede di un sentiero di pari larghezza. Parimenti, non rileva che in concreto quel sentiero sia stato usato saltuariamente e mai per il passaggio con carri, sì da rendere inutile riservare una porzione tanto ampia al passaggio. Entrambi gli argomenti potevano essere sviluppati per ottenere il cambiamento della servitù (art. 1068 c.c.) ma la convenuta non ha proposto alcuna domanda al riguardo.
- Poiché la società convenuta non ha eccepito la prescrizione estintiva né, comunque, erano passati venti anni tra la costituzione della servitù e la notifica dell'atto di citazione (atto interruttivo della prescrizione), non importa indagare circa il concreto utilizzo della servitù stessa.

In conclusione, la domanda va accolta, nei termini di cui al dispositivo. Le spese seguono la soccombenza.

**PQM**



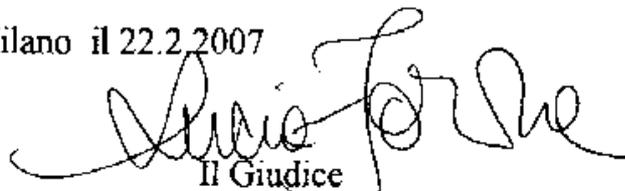
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta o comunque assorbita, così decide:

condanna la società ██████ spa a ripristinare la sede della servitù di passo, costituita con atto rogito Notaio Lorenzo Stucchi 8.11.1983 (trascritto il 25.11.1983 presso i RRII di Milano ai nn. 66922/52426), a favore del fondo di proprietà delle attrici, censito al CT di Pioltello al foglio n. 3 mappale n. 80 e gravante sul fondo, di proprietà della stessa società convenuta, sito in Pioltello e censito al CT foglio n. 3, mappale n. 173, servitù insistente in particolare lungo il confine del suddetto mappale 173 prospiciente la strada provinciale Cassanese e quasi parallelo a questa per una porzione avente la larghezza di cinque metri, ripristino da effettuare mediante gli interventi indicati dal CTU nella relazione in atti (demolire due pilastri in mattoni e l'interposto parapetto composto da due tronchi d'albero orizzontale, rimuovere la recinzione e la siepe lungo il confine nella parte che di sovrappone alla sede della servitù; tagliare gli alberi che ricadono nel perimetro del sentiero);

condanna la società convenuta alla rifusione a favore delle attrici delle spese di lite, che si quantificano in complessivi € 8.490 (di cui € 318,00 per spese, € 2.750,00 per diritti, € 5.430,00 per onorari) oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta e condanna quest'ultima a rimborsare alle attrice quanto dalla stesse anticipato a tale titolo.

Così deciso in Milano il 22.2.2007

  
Il Giudice  
dott. Lucia Formica

