

SENTENZA N.  
N. 59740/04 R.G.

5154/07  
4189/07

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL 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

 rappresentata e difesa per  
delega in atti da Avv. M.F. Calamita presso il cui studio è  
selettivamente domiciliata

**attrice**

**contro**

  
rappresentato e difeso per delega in atti da Avv. V. Albano  
presso il cui studio è elettivamente domiciliato

**convenuto**

avente ad **oggetto**: servitù  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato la [redacted] in qualità di proprietaria di appezzamento di terreno foglio 27, mappale 425 (già 127 b), in [redacted] rappresentava:

la sussistenza a favore di detto terreno di servitù di transito sia pedonale che carraio su terreno confinante;

il suo intendimento di costruire box a livello interrato ai quali l'unico possibile accesso sarebbe dal contiguo Condominio box [redacted], percorrendo i due corselli posti tra due file di box e correnti dall'entrata del Condominio fino a muro situato alla fine dell'appezzamento di sua proprietà;

la condizione posta dalla Commissione Edilizia del Comune di [redacted] che, per l'esame favorevole del progetto di massima di costruzione, aveva richiesto l'allegazione di delibera del Condominio adiacente con il permesso di accessibilità al lotto, previa demolizione del muro esistente in corrispondenza dei due corselli interrati. 9

Ciò premesso la società [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il Condominio di [redacted]

[redacted] per sentire accertare e dichiarare la sussistenza della servitù di passo carraio e pedonale dall'ingresso di [redacted] stante l'interclusione del fondo, la sussistenza di servitù intesa anche al passaggio delle acque piovane e dell'elettricità, nonché per sentire condannare il Condominio convenuto a consentire l'allacciamento di condutture elettriche con il fondo dell'attrice, previa collocazione di contatori, nonché l'allacciamento di tubazioni di scarico dell'acqua piovana con

quelle del condominio box e quant'altro necessario per rendere agibile il manufatto.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] e per eccepire la carenza di legittimazione passiva della parte convenuta e l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### **Motivi della decisione**

Si richiama in punto all'eccezione di carenza di legittimazione passiva del Condominio convenuto quanto rilevato con decreto 25.2.2005.

La sussistenza di servitù di passo pedonale e carraio è documentalmente provata e non contestata.

Nei rogiti di vendita, in atti, si prevedeva che "la parte acquirente, ciascuna per i propri millesimi di comproprietà, acconsente alla società venditrice il transito sia pedonale che carraio su detto mappale fino a raggiungere il mappale che resta di sua proprietà" A parere della società attrice per l'esercizio di detta servitù vi sarebbe la necessità di abbattere il muro posto a confine tra le due proprietà in corrispondenza dei due corselli interrati per il passaggio carraio e pedonale sui corselli stessi, nonché la messa in funzione dei servizi di elettricità e di scarico dell'acqua piovana mediante gli allacciamenti e con posa di contatori per l'elettricità.

Va richiamato innanzitutto il disposto dell'art. 1030 c.c. per il quale il proprietario del fondo servente non è tenuto a compiere alcun atto per rendere possibile l'esercizio della servitù da parte del titolare, salvo che la legge od il titolo disponga altrimenti.

In tema di servitù è dunque principio fondamentale che il titolare del fondo servente è tenuto solo ad un pati e non ad un facere, ed in effetti la pattuizione costitutiva della servitù in esame non prevede alcun facere a carico della proprietà del fondo servente (Cass. n. 8610 del 29.8.1998).

Inoltre il contenuto e le modalità di esercizio delle servitù costituite per contratto non possono estendersi oltre i limiti fissati dal titolo costitutivo (Cass. n. 7795 del 28/05/2002).

Sotto tale profilo la posizione assunta dal Condominio convenuto, che a dire dell'attrice e malgrado le reiterate richieste e sollecitazioni, non avrebbe mai comunicato il proprio assenso all'abbattimento del muro, non è in alcun modo lesiva dell'invocata servitù.

Sotto altro aspetto ed in relazione alla pretesa della società attrice di effettuare a sua cura e spese l'abbattimento del muro divisorio per l'esercizio della servitù va rilevato che la pattuizione costitutiva della servitù prevedeva il peso imposto sul mappale 127, foglio 27, in favore di appezzamento di terreno non edificato.

Il divieto di innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente posto dall'art. 1067 c.c. si riferisce a pregiudizi non solo attuali ma anche potenziali e futuri individuabili secondo le regole della comune prevedibilità, dovendo il giudice di merito accertare se le diverse modalità di esercizio della servitù si risolvano in un'intensificazione dell'onere gravante sul fondo servente, sempreché al proprietario di questo ne derivi un danno in termini economicamente apprezzabili, da valutare con riferimento alla destinazione attuale del fondo servente ed anche con riguardo ad altre possibili utilizzazioni dello stesso (Cass. n. 209 del 11/01/2006).

La programmata costruzione di box a livello interrato sul fondo dominante è certamente idonea ad alterare l'originario rapporto con il fondo servente con maggiore sacrificio imposto rispetto a

quello originariamente previsto, dovendosi valutare l'opera non in sé, come risultato di un'attività consentita nella normale esplicazione dei poteri dominicali, bensì per le implicazioni che ne derivano a carico del fondo assoggettato.

L'apertura di un muro per rendere comunicante il fondo dominante con il fondo appartenente al Condominio convenuto costituisce modifica potenzialmente idonea a determinare l'aggravamento della servitù di passaggio esercitata a favore del fondo della società attrice (Cass. n. 17396 del 30/08/2004).

Osserva infine il Tribunale che qualora nel titolo costitutivo di una servitù non apparente, quale quella di passaggio, manchino, per la genericità delle espressioni adottate, le indicazioni circa le modalità di esercizio della stessa, come nel caso in esame in cui il titolo costitutivo della servitù indica genericamente il "transito sia pedonale che carraio", si deve aver riguardo alle necessità del fondo dominante tenute presenti al tempo della costituzione della servitù e non a quelle sopravvenute, in conseguenza di innovazioni del fondo dominante che rendano più gravosa la condizione del fondo servente (Cass. n. 5038 del 06/11/1978).

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**PQM**

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

	rigetta
la domanda	
	condanna

l'Immobiliare attrice a rifondere alla parte convenuta le spese di giudizio, liquidate in € 326,45 per esborsi, € 1916,00 per diritti

ed €. 4000,00 per onorari, oltre al rimborso spese generali ed oneri accessori dovuti come per legge.

Milano, 26 aprile 2007

**Il Giudice**  


  
