

n. 31162/2003 R.G.

Sent. 61.73/06

Rep. 4652/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 9 marzo 2006 ed introitata per la decisione in data 18 maggio 2006, promossa

DA

[redacted], elettivamente domiciliato in corso [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato
in via [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted], che lo
rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione,

CONVENUTO

Oggetto: servitù

Conclusioni: come da fogli allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 7 maggio 2003 al condominio di via [REDACTED] a mani dell'amministratore *pro tempore*, [REDACTED], condomino di quello stabile, esponeva che:

- nell'autunno 2001, in occasione di lavori di manutenzione della rete di distribuzione del riscaldamento centralizzato, il condominio aveva fatto eseguire lavori all'interno del suo box auto, rendendolo inagibile per circa venti giorni, sostituendo i due tombini ivi esistenti e creandone un terzo, in prossimità dell'apertura, senza alcuna, previa autorizzazione;
- in tal modo era stata aggravata la servitù esistente, in particolare rendendo più disagiata per il proprietario l'utilizzo del box e l'installazione della nuova porta di accesso a tale unità immobiliare;
- tutte le diffide all'amministratore condominiale per ottenere la rimozione dei tre tombini o, quantomeno, dell'ultimo, illegittimamente installato, non avevano sortito alcun effetto e la questione non era stata neppure posta all'ordine del giorno delle assemblee condominiali successivamente convocate.

Su queste premesse l'attore chiedeva che fosse accertato l'illegittimo aggravamento della servitù a carico del suo box e che il condominio fosse condannato a rimuovere il terzo tombino installato illegittimamente ed a risarcire i danni, da liquidare secondo equità in corso di causa.

Con comparsa depositata il 17 ottobre 2003, si costituiva il condominio convenuto, facendo notare che solo dopo la realizzazione dell'ultimo pozzetto d'ispezione l'attore aveva ritenuto opportuno installare una nuova porta del suo box, modificandone la direzione di apertura, in maniera tale da incidere sulla zona del pavimento ove era stato collocato il nuovo tombino. Tale modifica non rispondeva ad alcuna esigenza funzionale e, peraltro, l'inconveniente che, in tal modo, si era venuto a creare, avrebbe potuto essere assai facilmente risolto, eseguendo, a cura della ditta appaltatrice dei lavori condominiali, che aveva suggerito questa semplice soluzione tecnica, (cfr. doc. 5 prod. convenuto) una "scanalatura" nel telaio del nuovo pozzetto d'ispezione, permettendo così di incassare a pavimento la guida della saracinesca del sig. [REDACTED]

Si escludeva che la creazione del terzo tombino avesse in qualsiasi modo aggravato l'esercizio della servitù sulla porzione immobiliare di proprietà dell'attore, osservando che il sottosuolo del pavimento del box è parte comune condominiale ed è sempre stato impegnato dal

passaggio dei tubi dell'impianto di riscaldamento. Pertanto, fin dalla costruzione della casa era stata prevista l'eventualità di dover eseguire interventi di manutenzione sulle tubazioni condominiali, con scassi e scavi della pavimentazione del box. La creazione del nuovo pozzetto di ispezione, consentendo una migliore possibilità di intervento sull'impianto senza asportazione di piastrelle e scavi era, pertanto, migliorativa della posizione dell'attore.

All'udienza del 5 febbraio 2004, fissata per il tentativo di conciliazione delle parti, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 23 settembre 2004 erano ammesse in parte le prove orali sollecitate dalle parti.

All'udienza del 27 gennaio 2005 erano assunte le prove testimoniali richieste dai difensori e la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 9 marzo 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 18 maggio 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or a similar character, located in the lower right quadrant of the page.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente chiarire se la collocazione di un terzo tombino di ispezione nel pavimento del box del sig. ██████ costituisca un'innovazione idonea a rendere più gravosa la condizione del fondo servente. Tale innovazione potrebbe essere vietata solo se si ritenesse che la modificazione dello stato dei luoghi sia tale da intensificare il peso gravante sul fondo servente, si da rendere maggiore, rispetto a quello originariamente previsto, il sacrificio imposto a tale fondo.

Tale conseguenza pare da escludere se si ha riguardo al fisiologico utilizzo del tombino, per l'ispezione occasionale della rete condominiale del riscaldamento. La presenza di uno o più tombini non modifica in alcun modo l'utilità funzionale del pavimento di un box auto, unità immobiliare di un genere per il quale non hanno rilievo, ovviamente, valutazioni di ordine estetico.

Si può, casomai, convenire con l'argomento paradossale di parte convenuta, secondo cui la presenza di un congruo numero di tombini di ispezione, diminuisce la possibilità che si renda indispensabile lo scasso di muri e pavimenti di proprietà esclusiva del condomino attore per la ricerca delle cause di eventuali guasti dell'impianto centralizzato di riscaldamento.

Non hanno pregio neppure le doglianze inerenti le pretese, nuove difficoltà di installare un'idonea serranda di chiusura del box auto, alla luce dei chiarimenti offerti dal teste Nunzio Bungaro, artigiano edile che ha partecipato ai lavori appaltati dal condominio e qui contestati dal sig. Virgili. Si ricava, infatti, dalle dichiarazioni del teste che la creazione del terzo tombino non ha in alcun modo reso inutilizzabile una preesistente porta del box auto, ma che, al contrario, dopo l'intervento condominiale, il sig. ██████ pur potendo conservare la vecchia porta del suo box e tra varie opportunità per la realizzazione di un nuovo e differente sistema di apertura, ha scelto proprio quella che risultava incompatibile con la presenza del terzo tombino e, a quanto si deve ritenere, ha rifiutato anche la semplice soluzione tecnica (la creazione, senza alcuna spesa per l'attore, di una piccola "scanalatura" nel telaio del tombino) che, come asserito fin dall'ottobre 2002 dall'impresa esecutrice dei lavori condominiali, avrebbe potuto consentire, pur nella nuova situazione, anche l'installazione di una porta con apertura opposta a quella fino a quel momento esistente, come ritenuto preferibile dal sig. ██████ solo dopo la creazione del nuovo tombino.

Si considerino a tal riguardo le seguenti dichiarazioni del teste ██████, della cui attendibilità non vi è davvero ragione di dubitare: *"...posso aggiungere che prima del nostro intervento la porta del box scorreva su un binario in alto e non su un binario posto a terra come l'attuale e che i lavori da noi realizzati non precludevano* (e non già "richiedevano", come si legge nella versione dattiloscritta della deposizione del teste ██████, eseguita dalla parte attrice, il cui

errore materiale altera in modo significativo il senso della verbalizzazione, ndr) in alcun modo la possibilità di mantenere lo scorrimento della porta nella stessa sede preesistente...".

A riprova del fatto che nel caso di specie pare potersi ravvisare non già l'aggravamento di una servitù da parte del condominio, ma la ricerca da parte dell'attore dell'occasione per portare la vicenda in questa sede contenziosa, deve richiamarsi l'ulteriore circostanza di fatto riferita dal teste Bungaro, che ha chiarito che, se gli fosse stato richiesto durante l'esecuzione dei lavori, non avrebbe avuto difficoltà a realizzare il tombino in diversa posizione, più gradita al sig. [REDACTED] senza oneri aggiuntivi per il condominio committente.

Tutte le domande dell'attore debbono essere respinte. Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

RIGETTA

tutte le domande dell'attore [REDACTED] e lo

CONDANNA

a rimborsare al condominio di via [REDACTED], le spese di lite, che si liquidano in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € [REDACTED] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 22 maggio 2006.

il Giudice
Giovanni Rollero

