

Secl. 7034/05  
Esp. 5774/05

N. 5213/2003 R.G.

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

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] via [redacted]  
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted], che lo  
rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro  
CONDOMINIO [redacted], in persona dell'amministratore geom.  
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
via [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted]  
che lo rappresenta e difende per procura in calce alla copia notificata  
dell'atto di citazione;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 10.2.2005 come da fogli  
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, il sig. [redacted]



TRIBUNALE di MILANO

Sez. IV civile - dott.ssa Lucia Formica - R.G. n. 5213/03

FOGLIO DI CONCLUSIONI

per [redacted] con l'avv. [redacted]

- attore -

CONTRO

Condominio [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore [redacted] con l'avv. [redacted]

- convenuto -

E CONTRO

Immobiliare [redacted] in persona del legale rappresentante ed amministratore unico [redacted] con gli avv.ti prof. [redacted] ed [redacted]

- terzo chiamato in causa -

2°.

Voglia l'On.mo Tribunale di Milano, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, così giudicare:

**Nel merito, in principalità:**

- accertare e dichiarare l'inesistenza di qualsivoglia servitù a carico del fondo di proprietà di [redacted], identificato al foglio [redacted] mapp. [redacted] sub [redacted] e mappale [redacted] sub [redacted] N.C.E.U. del Comune di [redacted], ivi sito in via [redacted] e, per l'effetto, condannare il Condominio convenuto a risarcire ad [redacted] tutti i danni

dallo stesso subito in conseguenza dell'illegittimo esercizio della servitù, nella misura di Euro [REDACTED] ovvero nella diversa misura che sarà ritenuta di giustizia, oltre agli interessi legali;

- **ordinare** al Condominio [REDACTED] la rimozione, a cura e spese del Condominio medesimo, di tutte le tubazioni e/o condotte attualmente presenti nel fondo di proprietà di [REDACTED], serventi il Condominio stesso, nonché di provvedere, a cura e spese del Condominio medesimo, al ripristino dello stato dei luoghi, con particolare riferimento al giardino piantumato insistente sul fondo di proprietà di [REDACTED].

- In via istruttoria, se e per quanto del caso, disporsi C.U. volta a stabilire la rimovibilità delle tubazioni e/o condotte attualmente presenti nel fondo di proprietà di [REDACTED], serventi il Condominio stesso, nonché, in caso di accertata manovibilità delle stesse, quantificare il minor valore dell'immobile di proprietà di [REDACTED] determinato dalla costituzione di servitù coattiva a carico del fondo medesimo;

In subordine, nella denegata ipotesi in cui l'esperenda C.U. dovesse acclarare l'impossibilità di rimozione di tutte le tubazioni e/o condotte attualmente presenti nel fondo di proprietà di [REDACTED], serventi il Condominio stesso, con conseguente costituzione di servitù coattiva a carico del fondo di proprietà di [REDACTED];

- **condannare**, a norma del comma secondo dell'art. 2058 c.c., il condominio [REDACTED] al risarcimento del danno subito da [REDACTED].

██████ in conseguenza dell'accertata situazione antiggiuridica, che si  
quantifica in Euro ████████ ovvero nella diversa somma che sarà  
ritenuta di giustizia.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

Milano, 10 febbraio 2005

avv. Nicoletti.univ

20.05  
[Signature]

## PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Per il convenuto Condominio "██████████"

Voglia l'Ill.mo Tribunale così giudicare:

In via preliminare

Dichiarare cessata la materia del contendere tra il Condominio "██████████" e

l'Immobiliare ██████████, terza chiamata

Nel merito

- 1) Rigettare la domanda in quanto infondata in fatto e in diritto
- 2) In accoglimento della domanda riconvenzionale dichiarare esistente il diritto di servitù a favore del mappale ████████ sub ████████ su cui insiste il condominio "██████████" e a carico della confinante proprietà dell'attore contraddistinta col mappale ████████, così come costituita per destinazione del padre di famiglia
- 3) Condannare l'attore alla rifusione delle spese e delle competenze



conveniva in giudizio il Condominio denominato "██████████" di ██████████, frazione ██████████, ed esponeva quanto segue:

- con contratto del 28.9.1999 aveva acquistato da ██████████ l. una villetta unifamiliare con giardino, identificata al foglio n. ██████████ mappale ██████████ sub. ██████████ e sub. ██████████ del locale catasto;

- nel contratto citato era indicata la servitù attiva senza corrispettivo a carico nel confinante mappale n. ██████████ sub. ██████████, su cui oggi insiste il Condominio denominato "██████████", servitù consistente nel diritto "di parziale attraversamento del condotto di scarico delle acque bianche e nere fino alla vasca di raccolta e depurazione posta in prossimità del confine nord del mapp. ██████████ con il citato mapp. ██████████ dal quale si diparte un unico condotto fognario che si raccorda con quello sottostante la via ██████████";

- sulla nota di trascrizione del contratto 28.9.99, tuttavia, invertendo per errore gli estremi dei fondi interessati, si indicava una servitù attiva di attraversamento di condotte a favore del map. ██████████, sicché il fondo map. ██████████ risultava erroneamente fondo servente anziché dominante;

- sul punto la nota di trascrizione presso il competente R.I. era stata opportunamente corretta;

- nel corso di un controllo disposto dal Condominio ██████████, veniva ispezionato il pozzetto fognario sito sul fondo dell'attore ed emergeva la presenza di un tratto fognario riconducibile al Condominio suddetto oltre a numerose altre tubature di diversa destinazione riconducibili al Condominio;

- l'attore, allora, aveva chiesto stragiudizialmente al Condominio la rimozione delle tubature rinvenute, ma invano.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva accertarsi l'inesistenza di servitù a carico del suo fondo ed a favore del Condominio convenuto e l'esistenza della servitù attiva a suo favore come indicata nel contratto 28.9.1999; quindi, ordinare al Condominio convenuto la rimozione delle tubazioni presenti sul terreno di proprietà attorea, e condannarlo a risarcire il danno.

Il condominio convenuto, regolarmente costituito, preliminarmente eccepiva l'incompetenza territoriale del giudice adito, essendo competente il Tribunale di Cassano d'Adda. In secondo luogo, eccepiva la carenza di propria legittimazione passiva in quanto estraneo di ogni forma di costituzione di servitù relativa al suo fondo ed a quello



dell'attore. Osservava che sia l'attore che il Condominio avevano acquistato i rispettivi fondi dalla [redacted] originaria proprietaria unica dei fondi su cui la stessa ha costruito gli edifici poi ceduti alla parti questa causa con tutte le caratteristiche attuali, comprese le servitù attive e passive.

Ciò premesso, il Condominio non contestava l'esistenza della servitù attiva di attraversamento con la condotta fognaria a favore del fondo del sig. [redacted], ma sosteneva che analoga servitù si era costituita a suo favore per destinazione del padre di famiglia.

Il convenuto chiedeva pertanto respingersi la domanda dell'attore e, in via riconvenzionale, dichiarare l'esistenza di una servitù di passaggio della propria condotta fognaria sul fondo dell'attore.

Inoltre, previo provvedimento di differimento della prima udienza di comparizione, chiamava in giudizio la [redacted] per essere manlevata in caso di soccombenza.

La [redacted] si costituiva. Tuttavia, non è necessario dare conto delle domande nei confronti della medesima proposte né delle sue difese, considerato che in corso di causa (precisamente all'udienza del 10.02.2005) il difensore della parte convenuta (munito di adeguata procura) dichiarava di rinunciare gli atti del giudizio nei confronti della terza chiamata, il cui procuratore accettava, sicché il processo - limitatamente al rapporto tra Condominio [redacted] e [redacted] veniva dichiarato estinto ai sensi dell'art. 303 c.p.c. a spese compensate.

La causa non comportava istruttoria.

All'udienza del 10.02.2005 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

In primo luogo, si osserva che parte convenuta, con le conclusioni definitive, non ha ribadito l'eccezione di incompetenza per territorio del giudice adito, né ne ha illustrato il fondamento con la comparsa conclusionale, così implicitamente dimostrando di avervi rinunciato.



Del resto, l'eccezione è infondata.

Infatti, il Tribunale di Cassano d'Adda, indicato in comparsa di costituzione come giudice competente ex art. 21 c.p.c., non è autonomo foro, bensì appartiene come sede distaccata al Tribunale di Milano e, come è noto, la ripartizione delle cause tra la sede principale e le sedi distaccate atiene alla distribuzione interna degli affari nell'ambito del medesimo ufficio giudiziario e non integra questione di competenza per territorio in senso stretto.

Sussiste, pertanto, la competenza del Tribunale adito e, semmai, la parte interessata poteva chiedere (entro la prima udienza) la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale affinché, sussistendone i presupposti, provvedesse alla riassegnazione della causa alla suddetta sezione distaccata.

Il Condominio con la comparsa di costituzione e risposta aveva anche eccepito la carenza di propria legittimazione passiva, osservando di essere estraneo alla costituzione della situazione riconducibile a servitù a carico del fondo di proprietà dell'attore, in quanto posta in essere dal costruttore e comune dante causa.

Anche questa eccezione, che per altro non è stata coltivata, appare infondata, essendo fuori di dubbio che il Condominio è oggi il proprietario del fondo servito dalle tubazioni collocate nel fondo dell'attore e delle tubazione stesse e, pertanto, l'unico soggetto abilitato a rispondere delle domande dell'attore volte all'accertamento negativo di servitù e alla condanna alla rimozione delle tubazioni.

Nel merito, si osserva che questione centrale della controversia è l'esistenza di una servitù attiva a favore del Condominio '██████████' per il mantenimento di tubazioni sul fondo di proprietà del sig. ██████████

Sul punto, il contratto del 28.09.1999, rogito Notaio ██████████ (doc. n. 1 att.), nulla dice. Infatti, la clausola n. 3 a pagina 6 del contratto contempla solamente la servitù attiva a favore del fondo acquistato dal sig. ██████████ ed a carico del fondo oggi di proprietà del Condominio, ma non una corrispondente e speculare servitù a carico del primo ed a favore del secondo. La dizione della clausola non lascia spazio al dubbio (*“la parte alienante, come sopra rappresentata, attesta che l'immobile compravenduto gode di servitù attiva, senza corrispettivo, a carico del confinante map. ██████████ sub. ██████████ area comune ai*

fabbricati denominati "corpo A" e "corpo B"), consistente nel parziale attraversamento del condotto di scarico delle acque bianche e nere fino alla vasca di raccolta e depurazione posta in prossimità del confine nord del map. [redacted] con il citato map. [redacted], dalla quale si diparte un unico condotto fognario che si raccorda con quello comunale sottostante alla via [redacted]), dove l'immobile compravenduto è quello acquistato dall'attore e censito al map. [redacted] ed il confinante map. [redacted] sub. [redacted] (area comune ai fabbricati denominati "corpo A" e "corpo B") è quello su cui oggi sorgono gli edifici costituiti nel Condominio [redacted]

La stessa formula è riportata nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita sopra menzionato ("l'immobile in oggetto gode di servitù attiva, senza corrispettivo, a carico del confinante map. [redacted] sub. [redacted] (area comune ai fabbricati denominati "corpo A" e "corpo B"), consistente nel parziale attraversamento del condotto di scarico delle acque bianche e nere fino alla vasca di raccolta e depurazione posta in prossimità del confine nord del map. [redacted] con il citato map. [redacted] dalla quale si diparte un unico condotto fognario che si raccorda con quello comunale sottostante alla via [redacted]". Il fatto poi che, prima dell'intervenuta correzione, la nota di trascrizione indicasse il fondo dominante come map. [redacted] anziché [redacted], non introduce confusione di sorta, intanto perché il testo determinante è quello del contratto trascritto e non la sintesi riportata sulla nota di trascrizione, e, comunque, perché l'errore materiale non era idoneo a generare confusione sull'identità del fondo dominante (indicato quale immobile oggetto del contratto di compravendita trascritto) e tanto meno su quella del fondo servente (indicato come "il confinante map. [redacted] sub. [redacted] (area comune ai fabbricati denominati "corpo A" e "corpo B"))).

Da parte sua il Condominio convenuto non ha prodotta alcun titolo costitutivo della servitù in questione.

In effetti, esso ha chiesto che, in via riconvenzionale, sia accertata la costituzione per destinazione del padre di famiglia di una servitù costituita dalla tubazione di raccordo alla condotta fognaria comunale, considerato che tale tubazione fu posata sul fondo dell'attore dalla impresa costruttrice, originaria unica proprietaria dei fondi attualmente divisi.

Tuttavia, mancano nella specie i requisiti previsti dall'art. 1062 c.c. per la tale modo di acquisto di servitù.

Infatti, a tal fine, non basta che sia provata l'originaria appartenenza dei due fondi attualmente divisi ad un unico proprietario, né che la situazione di fatto corrispondente a servitù sia stata realizzata dall'originario unico proprietario prima di alienare i singoli fondi.

Occorre anche che la situazione di subordinazione di un fondo all'altro sia manifesta, essendo requisito essenziale per l'acquisto della servitù ex art. 1062 c.c. l'esistenza di opere apparenti, vale a dire di segni visibili che si concretino in opere non solo stabili ma anche tali, per consistenza e struttura, da rivelare in modo inequivoco la destinazione alla servitù medesima, in modo da rendere certi e manifesti a chiunque - e perciò anche all'acquirente del fondo gravato - il contenuto e le modalità di esercizio del corrispondente diritto (v. Cass. 26.1.2004 n. 1328, 26.11.2004 n. 22290, 30.7.2001 n. 10425, 10.1.1997 n. 277, 22.11.96 n. 10309).

La visibilità delle opere mediante le quali si esercita la servitù sul fondo altrui, oltre tutto, è elemento oggettivo che non può essere surrogato neppure dalla conoscenza che il proprietario del preteso fondo servente abbia sulla base di elementi diversi da segni esteriori idonei a evidenziare la concreta situazione dei luoghi e lo stato di asservimento (Cass. 26.11.1991 n. 12657)

Il requisito dell'apparenza delle opere va, pertanto, escluso quando, come nella specie, le opere consistano in tubature interrato e, come tali, non visibili all'esterno.

Va precisato che il Condominio (sul quale gravava l'onere della prova della sussistenza dei requisiti per l'acquisto per destinazione del padre di famiglia) non ha contestato la versione dell'attore (secondo il quale l'esistenza delle tubature era occulta ed è stata scoperta solo a seguito di scavi effettuati in occasione di interventi di manutenzione) e neppure ha dedotto prove circa l'esistenza di ulteriori opere esteriori e visibili rivelatrici della servitù *de qua*.

In conclusione va affermata l'inesistenza di una servitù a favore del Condominio per il mantenimento di una condotta nel terreno dell'attore.

Circa le conseguenze, si osserva che nel corso del giudizio il Condominio ha dato atto di aver intrapreso lavori per il distacco delle condutture condominiali da quelle presenti sul terreno dell'attore, onde rendere indipendenti l'impianto condominiale da quello di quest'ultimo.



L'attore poi in comparsa conclusionale ha dato atto del completamento dei lavori suddetti, ma anche del fatto che le condutture non sono state rimosse.

Pertanto, la domanda dell'attore va accolta e comporta la condanna del Condominio convenuto alla rimozione a sua cura e spese delle tubazioni e condutture di sua proprietà e presenti sul fondo dell'attore. Non sussistono invece i presupposti per la condanna al risarcimento dell'ulteriore danno, non avendo l'attore dimostrato di aver subito dall'esercizio della servitù abusiva un pregiudizio che il risarcimento in forma specifica (mediante la rimozione delle condutture) non soddisfa integralmente.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. In particolare, si osserva che l'intervento posto in essere dal Condominio per cessare l'utilizzo delle tubazioni poste nel fondo dell'attore, oltre che non risolutivo, è avvenuto solo dopo la citazione e non risulta che sia stato offerto prima per evitare il giudizio.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

dichiara che a carico del fondo di proprietà del sig. [REDACTED], sito in [REDACTED] via [REDACTED] e censito al NCEU del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] e mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] ed a favore del fondo di proprietà del Condominio denominato [REDACTED] non sussiste servitù per l'installazione ed il mantenimento di condotte e/o tubazioni nel sottosuolo per l'allacciamento al condotto fognario comunale;

condanna il Condominio convenuto a rimuovere, a proprie cure e spese, tutte le condotte e/o tubazioni di sua proprietà attualmente presenti nel fondo dell'attore con il ripristino dello stato dei luoghi;





**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 23/05/2005

**Numero:**7034

**Intestazioni:** Servitù condominiali

**Contenuto:** condominio; servitù; azione negatoria; fattispecie