

5096/07
4136/07

SENTENZA N.
N. 55238/2003 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
Dott.ssa Maria Paola Varani
In composizione monocratica**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

Città di Milano, n. 28/2003
[REDACTED]

rappresentati e difesi, per delega in atti da Avv. S. G. Rinaldi
presso il cui studio sono elettivamente domiciliati

attori

contro

[REDACTED]

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted]

[redacted] in qualità di condomini dell'immobile sito in [redacted], convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano, [redacted]

[redacted] quali proprietari di fondo finitimo servente per sentire:

accertare e dichiarare l'esistenza ed opponibilità ai terzi in favore dei fondi di proprietà degli attori di servitù di passo, anche con veicoli, come descritta nell'atto di compravendita stipulato il 13.2.1950 per nota [redacted] e repertorio n. 26433;

accertare l'impossibilità per gli attori, nella loro qualità di proprietari di fondi dominanti, di godere liberamente e comodamente della predetta servitù;

condannare i convenuti a cessare ogni turbativa ed ad astenersi in futuro e, comunque, a consegnare agli attori ogni strumento atto a consentire l'accesso al fondo servente, tanto dalla porzione di parti comune del fondo dominate quanto alla pubblica via; accertare e dichiarare comunque la responsabilità dei convenuti ex art. 1097 c.c. o 96 co. I c.p.c.;

condannare i convenuti a risarcire in via equitativa i danni patiti dagli attori.

Lamentavano gli attori che a seguito del cambio della serratura del cancello di accesso ai fondi serventi i proprietari di essi avrebbero negato l'esistenza della predetta servitù e la possibilità di esercitare le facoltà di esercizio della servitù di passo anche con autoveicoli.

Si costituivano in giudizio i convenuti in sostanza per riconoscere, come preteso, l'esistenza di servitù di passo in favore del Condominio di [redacted] ed eccepire l'estensione e le modalità di esercizio della servitù come da titolo originario.

In via riconvenzionale i convenuti chiedevano l'accertamento del diritto degli attori con le modalità di esercizio esplicitate nell'atto di compravendita indicato in citazione e la condanna degli attori ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

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

L'esistenza della servitù di passo, anche con autoveicoli, in favore del Condominio di [redacted] è pacifica in quanto documentalmente provata e comunque non è stata contestata dai convenuti.

Gli attori nell'affermare il loro diritto in qualità di condomini al pieno godimento della servitù pretendono di avere la detenzione di copia delle chiavi di accesso al fondo servente stante:

l'inesistenza, nel titolo, di limiti in tal senso;

considerate le modalità del possesso della servitù fin dagli anni 1980;

in ossequio al diritto alla comodità nel godimento ai sensi dell'art. 1064 c.c.;

attesa l'unanime modifica della clausola recante le modalità di custodia delle chiavi di cui al titolo costitutivo.

Si legge nell'atto di compravendita 13.2.1950 rep. N. 26433 per rogito notaio [redacted] "per l'uso di tali servitù i condomini, o chi per essi, dovranno richiedere al portiere della casa di Piazza

[redacted] la chiave del cancello di chiusura verso la via

Sulla base di quanto previsto dal titolo costitutivo della servitù non ha fondamento la pretesa degli attori di avere diritto al possesso individuale della chiave del cancello di chiusura verso la via S [REDACTED]

Il titolo costitutivo della servitù disciplina esplicitamente estensione e modalità di esercizio della servitù costituita, prevedendo espressamente ed in modo inequivoco il deposito in portineria della chiave del cancello di chiusura verso la via [REDACTED] e per l'esercizio la sola possibilità di richiedere al portiere della casa di P.zza [REDACTED] la chiave stessa.

Le opere vietate dal proprietario del fondo servente dall'art. 1067, comma secondo cod. civ. sono soltanto quelle che si riflettono alterandole, sul contenuto essenziale dell'altrui diritto di servitù quale è determinato dal titolo, si da incidere sull'andatura e sull'estensione dell'utilitas oggetto di quello stesso diritto.

La norma non tutela quindi l'"utilitas" che di fatto il proprietario del fondo dominante ritenga di trarre dalla servitù, ma quella assicurata nel suo contenuto essenziale dal titolo. Conseguentemente deve ritenersi che il non avere acconsentito alla detenzione da parte di ciascun attore di copia delle chiavi del nuovo cancello non abbia comportato diminuzione dell'esercizio della servitù.

Ciò conserva la servitù nelle dimensioni originarie, senza impedire il transito o implicare una maggiore scomodità nell'esercizio delle servitù (Cass. n. 10990 del 03/11/1998).

Non ogni modifica apportata alla situazione oggettiva in cui si sostanzia il possesso della servitù costituisce turbativa, essendo sempre necessario che tale modifica comprometta in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso (n. 10819 del 06/08/2001).

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

In ogni caso la circostanza, contestata dai convenuti, relativa ad un preteso possesso da parte dei condomini attori, da oltre un ventennio, delle chiavi di accesso al fondo servente non è stata in alcun modo provata.

Il riferimento alla disposizione dell'art. 1064 c.c. non è pertinente alla fattispecie dedotta in giudizio poiché non è stata né dedotta né provata la chiusura del fondo servente, presupposto di applicabilità dell'invocata norma dell'art. 1064 secondo comma c.c..

Quanto all'asserita unanime modifica della clausola recante le modalità di custodia delle chiavi di cui al titolo costitutivo va rilevato che non può essere riconosciuta natura contrattuale alla deliberazione dell'assemblea del 10.4.1991.

Non risulta perciò agli atti alcun atto idoneo a modificare il contenuto pattizio dell'atto di costituzione della servitù di passo dedotto in giudizio dagli attori.

Da ciò consegue l'accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dai convenuti.

Non sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

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 ed eccezione, così decide:

	rigetta
la domanda	
	accoglie
la domanda riconvenzionale	
	accerta e dichiara

l'esistenza in favore dei fondi di proprietà del Condominio di [redacted] della servitù di passo, anche di autoveicoli, come descritta nell'atto di compravendita stipulato il 13.2.1950 n. 26433 per notar [redacted] con le modalità di esercizio ivi esplicitate, per il cui uso i condomini di [redacted], o chi per essi, dovranno richiedere al portiere dell'immobile di [redacted] la chiave del cancello di chiusura verso la via [redacted]

condanna

gli attori a rifondere ai convenuti le spese di giudizio, liquidate in € 3.181,00 per diritti ed € 4.500,00 per onorari, oltre al rimborso spese generali (12,55) ed agli oneri accessori dovuti come per legge.

Milano, 24 aprile 2007

Il Giudice

