

n. 16245/2006 R.G.

Sent. 7208/07
Rep. 5708/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero

Oggi, 7 giugno 2007, a seguito di discussione orale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies c.p.c. nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in corso Matteotti nr. 9, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Ivana Scaglia, che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Santa Sofia nr. 12, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Monica Ferrari, che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta, .

CONVENUTO

Oggetto: diritto di servitù

Conclusioni: come da verbale dell'udienza del 7 giugno 2007



IN FATTO E IN DIRITTO

Rilevato che nel caso di specie si controverte in ordine al contenuto ed all'estensione del diritto di servitù gravante su una porzione immobiliare di proprietà esclusiva dell'attrice L. [redacted] e precisamente un terrazzino al [redacted] rilevato, in particolare, che l'attrice, proprietaria dell'appartamento identificato al N.C.E.U. di Milano al foglio 440, mappale 167, subalterno 708 (ex subalterno 705), si duole di una molteplicità di accessi abusivi al terrazzino di sua proprietà, decisi dall'amministratore de [redacted] a beneficio del quale era stata costituita la servitù di cui si discute, per l'esecuzione di una pluralità di lavori di manutenzione di interesse condominiale (ispezione e pulizia delle gronde, riparazione sfiati impianti di riscaldamento, riparazioni del tetto ecc.), laddove il titolo costitutivo della servitù, l'art. 15 del regolamento condominiale del 28 luglio 1977, pone una precisa limitazione dei motivi per i quali può essere esercitato l'accesso al terrazzino di pertinenza dell'appartamento ora della [redacted] fondo servente, a vantaggio delle parti comuni condominiali, fondo dominante; rilevato, in particolare, che l'attrice contesta la pretesa, a suo dire, reiteratamente fatta valere dall'amministratore condominiale, di esercitare il passaggio sul suo terrazzino, senza limitazioni di sorta, per il compimento di qualsivoglia attività di interesse del [redacted] accedendo alla porzione immobiliare di sua esclusiva proprietà anche in sua assenza e nonostante il suo dissenso;

rilevato che su queste premesse l'attrice svolge un'azione *negatoria servitutis*, per far accertare il limitato contenuto del diritto di servitù condominiale, nei confini posti dall'art. 15 del regolamento e chiede che, in ogni caso, il [redacted] convenuto sia condannato al risarcimento del danno, con liquidazione equitativa;

rilevato che, costituendosi, il [redacted] convenuto non contesta che all'art. 15 del regolamento in data 28 luglio 1977 debba farsi capo quale titolo costitutivo della servitù, ma afferma che il contenuto della servitù gravante sul terrazzino dell'attrice sarebbe costituito unicamente dal diritto di passaggio, senza specificazione di scopo;

rilevato che anche il [redacted] convenuto richiama l'attenzione sulla necessità di una corretta interpretazione del titolo costitutivo, non vincolata al mero dato letterale, per l'individuazione della estensione della servitù;

rilevato che il [redacted] convenuto assume che solo dal terrazzino di proprietà della sig.ra [redacted] può accedersi al vano ascensore ed al tetto condominiale e che di tale situazione dei luoghi, preesistente alla redazione del regolamento condominiale, dovrebbe tenersi conto nell'interpretazione del menzionato art. 15, per escludere che in base a tale norma sia legittimato l'esercizio del passaggio sul fondo di proprietà esclusiva per lo svolgimento delle sole attività previste da tale clausola regolamentare;

rilevato che, al contrario, la parte convenuta sostiene che oggetto della servitù sarebbe unicamente l'esercizio del passaggio, senza limitazioni di sorta e che sotto questo profilo le iniziative dell'amministratore condominiale sarebbero rientrate nel novero degli interventi per i quali la [redacted] avrebbe dovuto in ogni caso consentire l'accesso al proprio fondo;

ritenuto che per stabilire da quali limitazioni sia gravato il diritto di proprietà esclusiva del "terrazzino" dell'unità immobiliare "sub 705/167 al piano quinto", (di proprietà dell'attrice, ndr) occorre avere riguardo al regolamento condominiale del 28 luglio 1977, cui entrambe le parti si sono riferite, pur interpretandolo diversamente, come titolo costitutivo della servitù gravante sulla porzione immobiliare ora di proprietà della sig.ra Rossetto;

considerato che in tale regolamento (v. art. 15 lett. b e c) si prevede unicamente "il passaggio" sul più volte menzionato "terrazzino" "per

consentire l'ispezione e la manutenzione del locale motori dell'impianto ascensore scala A" (art. 15 lett. b), nonché il posizionamento delle tubazioni e del contatore gas dell'unità sub 15/167 "sulla parete del vano scale nel terrazzino di proprietà dell'unità sub 705/167" (dell'attrice), "oltre all'accesso al terrazzino stesso per consentire la lettura del contatore, l'ispezione e la manutenzione del contatore e delle tubazioni gas";

ritenuto, in particolare, che dal regolamento condominiale non può in alcun modo evincersi l'istituzione di una servitù volontaria di passaggio di ampio contenuto, come pretende il [redacted] convenuto e che la circostanza dallo stesso allegata, secondo cui non sarebbe possibile l'accesso al tetto, per la manutenzione della copertura e delle gronde condominiali, se non attraverso il terrazzino della [redacted] non giustifica, in ogni caso, la costituzione di una servitù di passaggio coattivo gravante sulla porzione immobiliare di proprietà esclusiva dell'attrice, secondo la domanda riconvenzionale subordinata della convenuta, perché eventuali necessità di accesso al fondo di costei per le esigenze rappresentate dalla convenuta potranno essere disciplinate, di volta in volta, secondo il disposto dell'art. 843 cc, norma tipicamente dettata per regolare queste fattispecie;

ritenuto, in definitiva, che è fondata la *actio negatoria servitutis* nei termini dedotti da parte attrice;

ritenuto, per contro, che la genericità delle allegazioni dell'attrice in punto di danni subiti per effetto degli abusivi accessi al suo terrazzino promossi dall'amministratore condominiale, impone il rigetto della domanda risarcitoria formulata da questa parte, non potendo il criterio equitativo invocato dall'attrice supplire alla mancanza della prova della sussistenza di un danno risarcibile, che deve essere fornita dalla parte (cfr. Cass. sent. nr. 8795/2000 e numerose altre conformi);

ritenuto che la soccombenza di [redacted] convenuto sulla fondamentale domanda dell'attrice, ne impone la condanna alla rifusione delle spese di lite, liquidate come da dispositivo;

P.Q.M.

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

DICHIARA

che i [redacted] non ha alcun diritto di servitù sulle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva dell'attrice [redacted] fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 15 lett. b) e c) del regolamento condominiale e, quindi, al di fuori: 1) del passaggio sul terrazzino di proprietà dell'unità sub 705/167 al piano quinto, per consentire l'ispezione e la manutenzione del locale motori dell'impianto ascensori scala "A", 2) del posizionamento delle tubazioni e del contatore gas dell'unità immobiliare sub 15/167 sulla parete del vano scale nel terrazzino di proprietà dell'unità immobiliare sub 15/167 al piano quinto, 3) dell'accesso al terrazzino stesso per consentire la lettura del contatore, l'ispezione e la manutenzione del contatore e delle tubazioni gas";

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti;

CONDANNA

[redacted] rimborsare [redacted] e spese di lite, che si liquidano in € 793,00 per spese, € 2.300,00 per diritti, € 2.700,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 6.418,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, all'udienza del 7 giugno 2007.

il Giudice
Giovanni Rollero

