

SENTENZA N.

N. 6708/2004

N. REG. DEP.

Sent. 7240/07  
Rep. 5738/07



**REPUBBLICA ITALIANA**  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 26/27.01.2004 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] persona dei  
condomini [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano via Lanzone 31, presso lo studio dell'avv.  
Lorenzo Biglia, che li rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Milano via F.  
Sforza 15, presso lo studio degli avv.ti Franco Ceccon e Alessandro Lopresti, che li  
rappresentano e difendono, per procura a margine della comparsa di costituzione e  
risposta-

**CONVENUTI**

e contro

6

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il [redacted] conveniva in giudizio il [redacted] nonché il sig. [redacted]

[redacted], esponendo che:

-il [redacted] costruito intorno ad un cortile interno; i condomini dell'edificio di cui al civico n. 5 sono proprietari di due dei lati del cortile, un terzo lato è di proprietà del [redacted], mentre il quarto lato è costituito da un muro di contenimento, che aggetta per circa 50 m sul cortile di proprietà dei condomini di via [redacted]

-il [redacted] che si erge su tre piani fuori terra, presenta sulla facciata rivolta verso il cortile contiguo allo stabile del civico 5 tre aperture per piano; di queste, le tre del primo piano, nonché le aperture più vicine al muro condominiale dello stabile di via [redacted], hanno sempre avuto una grata fissa in metallo, che non ne ha mai consentito l'affaccio;

-tuttavia, a seguito di lavori di rifacimento e di ristrutturazione della facciata del [redacted], i condomini del civico n. 3 ed in particolare i proprietari dell'appartamento del primo piano fuori terra, s[redacted] [redacted], hanno deciso, in modo arbitrario, di far rimuovere le inferriate da sempre annesse alle luci del primo piano dell'edificio;

-nel corso delle stesse opere di ristrutturazione dello stabile [redacted] stata costruita *ex novo* una condotta che consente lo scarico dell'acqua piovana, raccolta dalle grondaie del [redacted] convenuto, direttamente nel cortile interno di proprietà dei [redacted] costringendo in tal modo il sistema di pompaggio del cortile interno allo smaltimento delle acque di ben due stabili, quando invece il tombino esistente è stato costruito per un solo edificio;

-il mutamento dello stato dei luoghi veniva subito denunciato all'amministratore del [redacted] ma senza ottenere alcun positivo riscontro.

Ciò premesso, chiedevano di accertare e dichiarare che non sussiste alcuna servitù di luce o di veduta in relazione alle aperture, contigue al fondo di proprietà del [redacted] [redacted] site al primo piano dello stabile di [redacted] ordinare ai sigg.

[redacted] si adeguare alle prescrizioni dell'art. 901 c.c. le aperture lucifere irregolari del primo piano dello stabile di [redacted] comunque di ingiungere agli stessi di dotare nuovamente le predette aperture delle grate da tempo immemorabile ad esse annesse ripristinando lo stato di fatto pregresso; accertare e dichiarare nei confronti del Condominio convenuto che non sussiste alcuna servitù di stillicidio a carico del fondo di proprietà del [redacted] ed a favore del [redacted] e che comunque non è consentito gravare il Condominio attore dello scolo di acqua piovana raccolta dalla nuova condotta del Condominio convenuto; ordinare al Condominio convenuto di rendere conformi alle prescrizioni dell'art. 908 c.c. i tetti e le grondaie dello stabile di [redacted] con conseguente condanna al risarcimento dei danni.

[redacted] non si costituiva e ne veniva pertanto dichiarata la contumacia, mentre si costituivano in giudizio i sigg. [redacted] [redacted] i quali eccepivano, in primo luogo, la carenza di legittimazione attiva del Condominio attore e chiedevano di accertare e dichiarare che i condomini attori avevano espresso all'amministratore, all'epoca di entrambi i Condominii, ing. [redacted] consenso e l'accettazione delle opere eseguite, con conseguente assoluzione dei convenuti da ogni domanda nei loro confronti proposta.

Venivano quindi assegnati i termini di cui agli artt. 180, 183 e 184 c.p.c.. Con ordinanza all'udienza del 30.09.05 il Giudice ammetteva in parte le prove orali richieste.

Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza dell'8.02.07 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, assumeva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In sede di conclusioni il Condominio attore ha formalmente riproposto le domande di cui ai nn. 3-4-5 dell'atto di citazione, relative all'insussistenza della servitù di stillicidio a favore dell'immobile di [redacted] a carico del fondo di proprietà del Condominio attore, con le conseguenziali statuizioni accessorie.

Ora in comparsa conclusionale l'attore dà atto dell'intervenuto accordo sul punto con il [redacted] sottoscritto in data 10.03.05, ed afferma (pag. 11 comp. Concl.) che tali domande devono ritenersi abbandonate.

Pertanto può dichiararsi cessata la materia del contendere con riguardo a tali domande di cui ai nn. 3-4-5 delle conclusioni degli attori.

Residuano, dunque, le domande relative all'insussistenza di alcuna servitù di luce e veduta in relazione alle aperture, contigue al fondo di proprietà del [redacted] [redacted] sito al primo piano dello stabile di [redacted]

All'udienza del 28 ottobre 2004, il difensore dei convenuti dava atto dell'intervenuta riapposizione delle inferriate alle predette aperture ma il procuratore degli attori precisava trattarsi di grate diverse da quelle originarie.

In via preliminare, i convenuti hanno eccepito la carenza di legittimazione attiva in capo al [redacted] rilevando che, in quanto ente di gestione, non sarebbe legittimato appunto a proporre domande relative alla proprietà o comproprietà dei suoi condomini.

L'eccezione è infondata. Invero, basti tener presente a questo riguardo che il [redacted] si è costituito in persona di tutti e quattro i suoi condomini, i quali hanno agito anche personalmente in qualità di proprietari, ciascuno per la propria porzione, del fondo che si assume essere servente e pertanto legittimati a far accertare l'insussistenza della pretesa servitù di veduta e di luce.

Non solo, ma è ormai pacifico che anche l'amministratore del Condominio, se munito di espresso mandato da parte di ciascun condomino, è legittimato ad agire con la proposizione di azioni reali a tutela delle parti comuni.

Nel caso poi, come nella specie, di azione negatoria di servitù, legittimato a proporre la relativa azione è non solo il proprietario esclusivo della cosa, bensì anche il condominio, senza necessità d'integrazione del giudizio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione, trattandosi di azione a tutela della proprietà della cosa comune contro i terzi che su tale cosa vantano i propri diritti (Cass. civ. n. 1563/95).

Assumono ancora i convenuti che, a seguito della vendita nel maggio 2004 dell'appartamento posto al primo piano dell'edificio di [redacted] non sarebbero

più legittimati passivamente. Anche tale obiezione è infondata, tenuto conto del disposto dell'art. 111 c.p.c., secondo cui in caso di successione a titolo particolare nel diritto controverso, il processo prosegue tra le parti originarie.

Nel merito, la domanda degli attori è fondata con le precisazioni che seguono.

I testi escussi hanno infatti confermato la circostanza della presenza nelle predette aperture di inferriate che ne impediscono l'affaccio e ciò fin dalla costruzione del fabbricato [redacted]). Allo stesso modo il teste di parte convenuta, l'ing. [redacted] precedente amministratore, ha confermato che i lavori eseguiti *“derivavano dalla tracimazione di un canale di gronda del tetto di via [redacted] del pluviale che scendeva lungo la facciata e poi, sotto traccia, andava in una vasca di raccolta del [redacted], mentre ha precisato che come lavoro ulteriore “in più ricordo che venne rimossa una grata perché vi era intenzione di cambiarla”.*

Si deve, pertanto, accogliere la domanda degli attori diretta ad accertare l'inesistenza di servitù di veduta e di luce in relazione alle aperture di cui è causa.

Infatti, tale asserita servitù non risulta comprovata da alcun valido titolo, non potendosi richiamare a questo riguardo il regolamento di condominio (art. 21), inidoneo a costituire limitazioni dei diritti dei terzi, né da una eventuale usucapione, domanda peraltro neppure formulata e comunque infondata. Per contro, come detto, i testi escussi hanno dato atto dell'esistenza delle grate da tempo immemorabile e comunque dalla costruzione del fabbricato.

In conclusione, deve essere accolta la domanda di accertamento dell'inesistenza della predetta servitù, mentre non può essere accolta la domanda conseguenziale di rendere conformi all'art. 901 c.c. le aperture lucifere irregolari del primo piano dello stabile di via Passione n. 3, in quanto non è stata fornita alcuna prova dell'irregolarità delle stesse.

In ogni caso dovrà essere accolta la domanda inhibitoria per impedire ai convenuti di rimuovere nuovamente le grate già ripristinate.

In ordine alle spese del giudizio, vi sono giusti motivi per compensare a metà tra le parti le predette spese, mentre la restante metà dovrà essere posta a carico dei convenuti e liquidata in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED]

[REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) dichiara cessata la materia del contendere con riguardo alle domande di cui ai punti 3-4-5 delle conclusioni attoree;
- 2) in accoglimento della domanda attorea, accerta e dichiara che non sussiste alcuna servitù di luce o di veduta in relazione alle aperture, contigue al fondo di proprietà del [REDACTED] sito al primo piano dello stabile di [REDACTED]
- 3) ordina ai convenuti di astenersi dal rimuovere nuovamente le già ripristinate grate delle predette aperture;
- 4) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 5) dichiara le spese del giudizio compensate a metà tra le parti; condanna i convenuti [REDACTED] in solido tra loro, a rifondere agli attori la restante metà, che si liquida in complessivi euro 4.470,00, di cui euro 3.100,00 per onorari, euro 1200,00 per diritti ed euro 170,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 28.05.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

