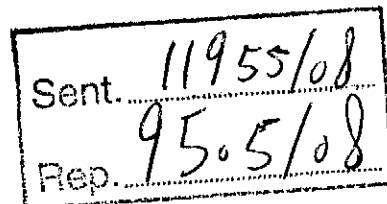


SENTENZA N°

N° 16200/2005 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Tribunale Civile di Milano sezione IV**  
**In composizione monocratica**  
**Dr.ssa Maria Paola Varani**

**Ha pronunciato la seguente**

**SENTENZA**

**nella causa civile promossa da**

**[REDACTED]** rappresentato e difeso  
per delega in atti dall'avv. F. Cavallaro presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

**[REDACTED]** rappresentato e difeso per  
delega in atti dall'avv. M. B. Knapp presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**convenuto**

**avente ad oggetto:**

rimozione di tubazioni ed impianti  
sulle **conclusioni** precisate come in atti

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato [REDACTED], in qualità di acquirente di unità immobiliari site in Rozzano [REDACTED] conveniva in giudizio il venditore [REDACTED] avanti il Tribunale di Milano per sentire:

accertare e dichiarare l'insussistenza del diritto del [REDACTED] a collocare e mantenere i contatori delle forniture di acqua e gas nella proprietà esclusiva dell'attore e ad attraversare la medesima con le relative tubazioni ed impianti ed a collocare e mantenere il radiatore dell'impianto di condizionamento nell'area di cortile di proprietà esclusiva dell'attore;

condannare il convenuto alla rimozione di tutti i suddetti contatori e relative tubazioni nonché il radiatore dell'impianto di condizionamento;

accertare e dichiarare l'inadempimento del convenuto all'obbligo assunto con il preliminare di provvedere a sua cura e spese a dividere gli impianti di forniture e utenze rendendo autonome le due proprietà;

condannare il convenuto al risarcimento del danno subito dall'attore sia per rendere autonomi i propri impianti di fornitura di acqua e gas da quelli del convenuto sia per la violazione del suo diritto di proprietà dalla data di consegna delle unità immobiliari fino alla rimozione.

al

Si costituiva in giudizio [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Eccepiva in particolare il [REDACTED] la sussistenza di servitù di cui chiedeva l'accertamento riguardanti l'impianto di riscaldamento, quello di erogazione dell'acqua e del gas nonché il radiatore dell'impianto di condizionamento.

---

### Motivi della decisione

Asserisce il [REDACTED] che con il contratto preliminare inter partes il venditore si sarebbe assunto l'obbligo di provvedere a sue spese a dividere gli impianti di riscaldamento e di erogazione di acqua ed energia elettrica.

Nonostante i reiterati inviti il [REDACTED] non avrebbe provveduto a rimuovere dalla sua proprietà i contatori, le tubazioni dell'acqua e del gas ed il radiatore dell'impianto di condizionamento di esclusivo uso degli immobili rimasti in proprietà del venditore.

Sostiene il [REDACTED] che l'acquirente ben sapeva che l'immobile compravenduto si trovava in una situazione di condominio ed era gravato da servitù che il venditore voleva mantenere e che l'acquirente comunque aveva accettato.

La tesi del convenuto, concernente la sussistenza di un diritto di servitù gravante sulla proprietà del [REDACTED] avente ad oggetto la collocazione dell'impianto di riscaldamento, di erogazione dell'acqua e del gas nonché il radiatore dell'impianto di

condizionamento, implicante anche il diritto di passaggio su tale fondo per la lettura dei contatori ed in caso di manutenzione, non ha fondamento.

Non sussiste alcuna prova scritta della costituzione negoziale di una servitù nel senso preteso dal [REDACTED] inoltre la clausola contenuta nel contratto preliminare inter partes, quale atto anteriore, risulta di contenuto incompatibile con la volontà di

lasciare immutata la situazione di fatto che avrebbe potuto determinare il sorgere della corrispondente servitù nel quadro della previsione di cui all'art. 1062 2° comma c.c..

Il [REDACTED] ha ammesso di essersi impegnato con il preliminare di vendita solo a dividere gli impianti per renderli autonomi, non a trasferire gli impianti in luogo diverso da quello in cui si trovavano e, contrariamente a quanto sostenuto dal [REDACTED] ha eccepito di avere adempiuto a tutti gli assunti con il preliminare relativamente alla divisione dell'impianto di riscaldamento, di erogazione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica.

Rileva il Tribunale che il dedotto profilo della violazione del contratto preliminare risulta superato, ove si consideri che con la stipula del contratto definitivo di compravendita le pattuizioni del contratto preliminare sono state sostituite da quelle del contratto definitivo di compravendita costituente l'unico regolamento pattizio regolante i rapporti tra le parti.

Quanto alla presenza degli impianti di pertinenza esclusiva degli immobili di proprietà del [REDACTED] sulla proprietà dell'attore va

osservato che, se effettivamente non risulta alcuna clausola pattizia in base alla quale il venditore si sarebbe assunto l'obbligo di trasferire gli impianti in luogo diverso da quello in cui si trovavano, è altrettanto vero che la circostanza, ammessa da parte convenuta e documentata in atti, costituita dalla presenza dei contatori delle forniture di acqua e gas con le relative tubazioni e del radiatore dell'impianto di condizionamento nella proprietà dell'attore, costituisce una evidente violazione del suo diritto di proprietà.

La parte convenuta deve perciò essere condannata alla rimozione di tali elementi; nel caso a ciò non provveda nel termine di 60 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza l'attore provvederà direttamente a spese della parte convenuta.

Va rigettata la domanda di condanna del convenuto al risarcimento dei danni in quanto dedotta in modo del tutto generico e comunque non provata.

La parziale soccombenza e la natura della causa inducono alla compensazione tra le parti delle spese di lite.

### **PQM**

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti rigettata ogni altra domanda ed eccezione così provvede:

condanna

la parte convenuta alla rimozione dei contatori delle forniture di acqua e gas, con le relative tubazioni e del radiatore dell'impianto di condizionamento dall'immobile di proprietà dell'attore

autorizza

l'attore, nel caso il convenuto a ciò non provveda nel termine di 60 giorno dal passaggio in giudicato della sentenza, a provvedere direttamente a spese della parte convenuta

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite

Milano, 24 settembre 2008

Il Giudice

