

N. 18008/07 R.G.

Sent. 353/09  
Rep. 286/09



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA ex art. 281 *sexies* c.p.c.**

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Milano via Cagliero n. 11 presso lo studio dell'Avv. Wanda Zurlo che li rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano via Podgora n. 12/A presso lo studio dell'Avv. Marco Giani che lo rappresenta e difende per procura in calce alla copia dell'atto di citazione notificato

- CONVENUTO -

nonchè contro

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano via San Barnaba n. 45 presso lo studio dell'Avv. Massimo Serafino che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

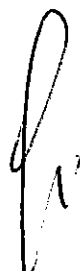
- CONVENUTA -

e contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
- CONVENUTI CONTUMACI -

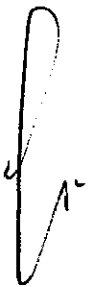
All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- ritenuto che la domanda proposta dagli attori, volta a far accertare ex art. 1079 c.c. l'esistenza di un diritto di servitù a favore dell'unità immobiliare di loro proprietà, non può essere accolta;
- rilevato che dalla documentazione in atti si evince pacificamente l'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraio a carico del mapp. 271, sul quale insistono l'androne ed il cortile del convenuto Condominio [REDACTED] a favore del locale laboratorio a parte del mappale 276 meglio descritto nel contratto di compravendita 22/12/1989, costitutivo del diritto di servitù, quale "locale ad uso laboratorio a piano terra con accesso dall'androne del corpo di fabbrica al civico 20 [REDACTED]";
- rilevato che il contratto di compravendita sottoscritto dagli attori il 4/5/2005 ha ad oggetto una unità immobiliare sita in [REDACTED] ricavata, unitamente ad altre cinque unità immobiliari costituite nel Condominio di [REDACTED] dal frazionamento dell'originario laboratorio adibito a falegnameria e che tale titolo espressamente prevede l'accesso pedonale e carraio attraverso il



cortile prospiciente il condominio fronte strada di [REDACTED] secondo una indicazione rispondente ad una precisa scelta della società venditrice-costruttrice [REDACTED] che, escludendo l'accesso dal civico di [REDACTED], operò il frazionamento consapevole della necessità di non determinare aggravamenti della servitù preesistente;

- rilevato che la pretesa del neocostituito Condominio [REDACTED] fatta propria e coltivata in questa sede dagli odierni attori, di realizzare *ex novo* un passaggio di comunicazione per consentire ai propri condomini di esercitare la servitù costituita a favore dell'ex laboratorio, già censurata all'esito del procedimento possessorio sia in primo grado che in sede di reclamo, non può trovare tutela nemmeno nella presente sede petitoria;
- rilevato invero che se da un lato, con riferimento ai rapporti tra le parti dell'originario unico fondo dominante poi diviso, il frazionamento in porzioni separate con plurime vendite parziali in modo che una sola di esse (nella specie quella di proprietà [REDACTED] proprietaria dell'area pertinenziale affacciantesi sul cortile del civico 20) sia contigua al fondo servente non determina un autonomo diritto di servitù a favore della porzione non contigua e a carico di quella contigua al fondo servente (Cass. n. 2264/82), dall'altro lato si osserva, con riferimento ai rapporti tra fondo servente e dominante, che il diritto di servitù, in base al disposto dell'art. 1071 c.c., spetterà per intero a ciascuna di dette porzioni purchè la nuova situazione non comporti un aggravamento della condizione del fondo servente;
- rilevato invero che il principio della c.d. "indivisibilità" delle servitù dettato dall'art. 1071 c.c. comporta, per l'ipotesi di frazionamento del fondo dominante contemplata dal comma I, la permanenza del diritto salve le ipotesi di aggravamento del fondo servente, con la



conseguenza che il diritto reale in questione continuerà a gravare su detto fondo a favore di ciascuna delle porzioni già componenti l'originario unico fondo dominante ma nella medesima precedente consistenza (Cass. n. 2168/06);

- rilevato che tale condizione non appare ricorrere nel caso di specie giacchè, a prescindere dai riflessi che l'intervenuta trasformazione d'uso del fondo dominante da laboratorio ad abitazione ha determinato sulle concrete modalità di esercizio dell'originario diritto di servitù, non vi è dubbio che la creazione di una nuova apertura per il passaggio dei condomini determinerebbe, oltre a modalità diverse di esercizio della servitù, un evidente aggravamento della stessa;
- rilevato che le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico degli attori

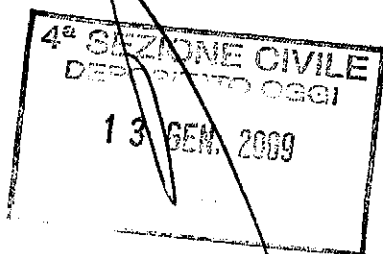
**P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, così provvede:

- 1) respinge la domanda formulata dagli attori;
- 2) condanna questi ultimi, in via solidale fra loro, a rifondere le spese di lite che si liquidano per il Condominio in complessivi € 5.506,20 di cui € 351,20 per spese, € 1.905,00 per diritti ed € 3.250,00 per onorari e per la convenuta [REDACTED] in complessivi € 3.020,30 di cui € 250,30 per spese, € 1.470,00 per diritti ed € 1.300,00 per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano il 13/1/2009.



Il Giudice  
IL GIUDICE  
Dot. s. s. L. TRAGNI