

Dati

Tribunale di Bergamo, sez. IV, sentenza, 12 luglio 2023, n. 1544

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta civile, nella persona del Giudice unico dott.ssa Laura Brambilla

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 7091/2020 Ruolo Generale promossa

DA

A.A. (C.F. (...)) e M.R.M. (C.F. (...)), entrambe rappresentate e difese dall'Avv.to PONTE VALENTINA per procura in atti

ATTRICI

contro

F.A. (C.F. (...)) e E.M.G. (C.F. (...)), entrambi rappresentati e difesi dall'Avv.to ACHILLI MASSIMO per procura in atti

CONVENUTI

In punto: Servitù

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 31 ottobre 2020 A.A. e R.M., premettendo di essere divenute rispettivamente nuda proprietaria ed usufruttuaria dell'immobile sito in C.V. e catastalmente identificato al foglio (...), mappale (...), sub. (...) (appartamento al piano primo) e mappale (...) (garage esterno al piano terra cantina al piano interrato) con atto di divisione del 14 settembre 2016, hanno convenuto in giudizio A.F. e M.G.E. quali proprietari degli immobili identificati al foglio (...), mappale (...) sub. (...) (piano terra, piano secondo e piano terzo con corte esclusiva al primo piano), sub. (...) (posto auto coperto esterno a piano terra), sub. (...) (garage interno all'immobile a piano terra) e sub. (...) (area esterna a piano terra quale bene comune non censibile ai sub. (...), (...) e (...)), lamentando una serie di violazioni e formulando le seguenti domande:

- di accertamento dell'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto di permuta del 19.2.1975 a favore del mappale di proprietà attorea distinta al mappale (...) ed a carico dell'area esterna di proprietà dei convenuti distinta al mappale (...) sub. (...), (...), (...) e (...);
 - di accertamento del restringimento del tracciato dell'indicata servitù di passo, con conseguente condanna dei convenuti al ripristino del tracciato nella sua larghezza ed estensione;
 - di accertamento dell'esistenza di una servitù di passaggio e di accesso al tetto in favore dell'appartamento di proprietà delle attrici (mappale (...) sub. (...)) ed a carico del mappale (...) sub. (...) di proprietà dei convenuti, con conseguente condanna dei convenuti al ripristino della situazione ex ante e di risarcimento dei danni;
 - di condanna dei convenuti alla rimozione ovvero allo spostamento dei ca vi e delle unità esterne del condizionatore posizionate in aderenza alla parete esterna dell'appartamento delle attrici, in quanto non rispettose della normativa in tema di distanze ed in ragione della non tollerabilità dei rumori causati dalle stesse;
 - di accertamento dell'occupazione integrale del tetto dell'edificio da parte dei convenuti con l'installazione dell'impianto fotovoltaico, con conseguente accertamento della violazione del disposto dell'art. 1102 c.c. e condanna dei convenuti alla liberazione del 25% delle porzioni di tetto occupate ed in via subordinata condanna degli stessi al risarcimento dei danni;
 - di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della servitù di passaggio carrabile, di parcheggio e di posteggio per carico/scarico a favore dell'appartamento di loro proprietà (mappale (...) sub. (...)) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di proprietà dei convenuti (mappale (...), sub. (...)) tramite il cancello di Via P. n. 2;
 - di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà del pozzetto di ispezione della messa a terra a favore dell'appartamento di proprietà attorea (mappale (...) sub. (...)) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di proprietà dei convenuti (mappale (...), sub. (...)).
- Costituendosi in giudizio i convenuti hanno contestato sia in fatto che in diritto le avverse domande, ed hanno a loro volta formulato svariate domande riconvenzionali nei confronti di A.A. e di R.M.; in particolare:
- di condanna alla rimozione del deposito di GPL e delle relative condutture interrate nel cortile di proprietà dei convenuti in quanto non a norma ed in ogni caso non rispettoso della distanza di sicurezza;
 - di condanna alla rimozione dell'armadio metallico destinato dalle attrici a collocare la propria caldaia, ma in realtà utilizzato come ripostiglio viste le dimensioni, in quanto appoggiato alla facciata dell'edificio ed in ragione delle infiltrazioni che ne derivano;

- di condanna al risarcimento dei danni subiti dai convenuti in relazione alle infiltrazioni di acqua ed umidità causate da detto manufatto;
- di condanna al versamento in loro favore della quota del 25% delle spese dagli stessi sostenute per i lavori di sistemazione del portoncino di ingresso al fabbricato e per i lavori di rifacimento degli scarichi del tetto e degli scarichi fognari, nella misura di Euro 4.496,80 ovvero in quella che sarà accertata in corso di causa;
- una domanda volta ad ordinare alle attrici di mantenere sgombro da qualsiasi bene mobile il pianerottolo prospiciente la porta di ingresso al loro appartamento, stabilendo ex art. 614-bis c.p.c. una somma di denaro che le stesse dovranno versare ai convenuti per ogni violazione o inosservanza successiva nell'esecuzione dell'emanando provvedimento;
- previo accertamento dell'inesistenza di una servitù di transito carrabile a carico del vialetto "superiore" ed a favore dell'unità abitativa delle attrici, una domanda volta a sentir ordinare alle attrici di cessare dal percorrere e/o far percorrere a terzi detto vialetto con autoveicoli e dal sostare con detti autoveicoli in prossimità del portoncino di ingresso al fabbricato, stabilendo ex art. 614-bis c.p.c. una somma di denaro che le stesse dovranno versare ai convenuti per ogni violazione o inosservanza successiva nell'esecuzione dell'emanando provvedimento;
- una domanda volta ad ordinare alle attrici di cessare di spargere nelle parti esterne comuni del fabbricato o, comunque, in zone facilmente raggiungibili da persone e animali, sostanze pericolose per la salute, come lumachicida e altro, stabilendo ex art. 614-bis c.p.c. una somma di denaro che le stesse dovranno versare ai convenuti per ogni violazione o inosservanza successiva nell'esecuzione dell'emanando provvedimento.

La causa, istruita con l'assunzione della prova testimoniale dedotta e con la nomina di un consulente tecnico, è stata infine trattenuta in decisione sulle precisate conclusioni.

Motivi della decisione

Si analizzano distintamente tutte le domande formulate dalle parti in causa, seguendo l'ordine introdotto dalle stesse.

1. Domanda volta a sentir accertare e dichiarare l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del mappale di proprietà attorea distinta al mappale (...) ed a carico dell'area esterna di proprietà dei convenuti distinta al mappale (...) sub. (...), (...) e (...)

Si tratta di domanda non contestata da parte dei convenuti, i quali sin dalla comparsa costitutiva hanno riconosciuto l'esistenza di una servitù di passaggio in favore del mappale di proprietà attorea distinta al mappale (...) (garage) ed a carico dell'area esterna di loro proprietà distinta al mappale (...) sub. (...), (...), (...) e (...).

In tesi attorea si tratta di una servitù negoziale, il cui atto costitutivo è rappresentato da un atto di permuta datato 19 febbraio 1975, in forza del quale G.M. - quale proprietario del mappale (...) - ha concesso al proprio fratello R.M., dante causa delle odierne attrici, "quale proprietario dei mappali (...) e (...), il diritto di passo pedonale e carrabile da esercitarsi lungo il tracciato già esistente in loco" (doc. 7 fascicolo parte attrice).

Osserva il Tribunale che con l'atto di permuta invocato dalle attrici non è stata costituita una servitù prediale, bensì una servitù irregolare in quanto di natura meramente personale, da intendersi quale limitazione del diritto di proprietà gravante su di un fondo a vantaggio non del fondo finitimo, bensì del singolo proprietario di quest'ultimo, ed ovvero di R.M.; ed, infatti, in base al principio dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c. è consentito alle parti di pattuire un obbligo personale, configurabile quando il diritto attribuito sia previsto per un vantaggio della persona indicata nel relativo atto costitutivo, senza alcuna funzione di utilità fondiaria (cfr. Cass., 190/1999; Cass., 2651/2010).

Ferma la superiore considerazione ed in ragione della non opposizione di parte convenuta, la quale ha appunto riconosciuto l'esistenza della servitù di passaggio di natura prediale, da intendersi come peso imposto al fondo di sua proprietà distinto al mappale (...) sub. (...), (...), (...) e (...) in favore del fondo dominante identificato al mappale (...) di proprietà attorea, il Tribunale ritiene di accertare e dichiarare l'esistenza della predetta servitù di passaggio a titolo di destinazione del padre di famiglia ovvero a titolo di usucapione, non essendone stato contestato il possesso in capo alle attrici.

Conseguentemente si ordina anche la trascrizione della sentenza da parte del Conservatore dei Registri immobiliari competente per territorio.

2. Domanda di accertamento del restringimento del tracciato dell'indicata servitù di passo, con conseguente condanna dei convenuti al ripristino del tracciato nella sua larghezza ed estensione. La consulenza tecnica ha accertato che "al piano terra sull'area sub (...) esiste un tracciato dove insiste un diritto di passo della parte attrice per consentire il raggiungimento del mappale (...), dove insistono un box e un ripostiglio di proprietà esclusiva della parte attrice. Nei lavori eseguiti dalla parte convenuta, è stato eliminato un pergolato in ferro preesistente e realizzato una pavimentazione in erba block carrabile per garantire la possibilità del passaggio auto alla parte

attrice. Il tracciato non è stato ristretto rispetto a quello preesistente risultante da rilievo di cui al doc. 24 parte attrice, ma ne è stata rettificata la forma e in termini di superficie leggermente aumentata la porzione oggetto di servitù".

Trattasi di valutazione ampiamente condivisibile e confermata dalla presa visione dell'allegato n. 2 alla perizia, contenente la planimetria del tracciato, da cui si evince che lo stesso non ha subito modificazioni sostanziali.

La circostanza che sia stata modificata la pavimentazione del tracciato della servitù, per quasi la metà ora rappresentato da erbablock carrabile, non rende affatto più gravoso l'esercizio della servitù. Ed, infatti, la creazione di un manto erboso sul tracciato della servitù rientra nelle facoltà di godimento del fondo del proprietario del fondo servente, in relazione alla quale l'esistenza della servitù non può affatto incidere una volta che il diritto di transito venga mantenuto senza essere reso più incomodo.

La domanda delle attrici non merita dunque accoglimento, e del pari viene rigettata la domanda volta a sentir condannare i convenuti al ripristino della situazione precedente i lavori.

3. Domanda di accertamento dell'esistenza di una servitù di passaggio e di accesso al tetto in favore dell'appartamento di proprietà delle attrici (mappale (...) sub. (...)) ed a carico del mappale (...) sub. (...) di proprietà dei convenuti, con conseguente condanna dei convenuti al ripristino della situazione ex ante e di risarcimento dei danni

Le attrici hanno allegato che l'appartamento al primo piano di loro proprietà ha sempre goduto della servitù di passaggio e di accesso al tetto tramite la scala interna all'immobile che dal pianerottolo del primo piano saliva al pianerottolo del secondo piano e poi saliva al sottotetto, cui si accedeva attraverso una porta, di cui le attrici possedevano le chiavi e che veniva sempre lasciata aperta con un altro paio di chiavi inserite; in tesi attorea tale servitù di passaggio ed accesso al tetto sarebbe stata costituita per destinazione del padre di famiglia ovvero a titolo di usucapione, in quanto sin dal momento dell'acquisto dell'appartamento al primo piano e negli anni successivi tale proprietà ha sempre goduto della servitù di passaggio e di accesso al tetto tramite predetta scala interna e la predetta porta, così che R.M. e la sua famiglia hanno sempre potuto accedere liberamente al tetto per la pulizia delle canne fumarie e degli sfianti, nonché per la sistemazione dell'antenna.

Le attrici hanno in particolare modo lamentato che a seguito dei lavori di ristrutturazione è stato chiuso il passaggio sulla scala interna ed ogni accesso al tetto, apponendovi la porta di entrata. La consulenza tecnica ha accertato che "la copertura del fabbricato è stata completamente rifatta con nuova struttura in legno lamellare, pacchetto isolante e manto di copertura in cementogole, e inserimento nuovo lucernario che consente l'accesso al tetto dall'interno dell'abitazione, secondo progetto autorizzato con pratica edilizia n.40/2016 prot. (...) e successive varianti in corso d'opera", aggiungendo che "prima delle opere la copertura non era accessibile tramite aperture dall'interno del fabbricato. Viene riferito che venivano tolte alcune tegole per accesso, ma non vi era un manufatto che consentiva un accesso al tetto in sicurezza".

Quanto indicato in perizia dalla consulente conferma la dichiarazione testimoniale resa dal teste L.S., idraulico che era intervenuto sui luoghi di causa in passato, il quale ha riferito di ricordare che "una volta arrivato nel sottotetto attraverso la scala interna sono salito sul tetto attraverso un passaggio creato dal sig. M. spostando le tegole. Infatti le tegole sono appoggiate su listoni di legno e basta spostarle per passare", aggiungendo "non ho visto nessun abbaino sul tetto", così sconfessando la dichiarazione resa dal teste L.C., amico delle attrici, secondo cui nel sottotetto era presente un abbaino per uscire sul tetto.

Ciò premesso, la domanda attorea volta a sentir accertare l'esistenza di una servitù di passaggio e di accesso al tetto in favore dell'appartamento di loro proprietà (mappale (...) sub. (...)) ed a carico del mappale (...), sub (...) di proprietà dei convenuti non può essere accolta per mancanza del requisito dell'apparenza.

Sul punto si fa rilevare che il requisito dell'apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione ex art. 1061 c.c. ovvero per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c., si configura come presenza di opere visibili e permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio che rivelino in modo non equivoco l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, in modo da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di preciso onere a carattere stabile (cfr. Cass., 25355/2017). Nel caso concreto, come sopra già evidenziato, risultano invero del tutto carenti opere visibili e permanenti che rilevano in modo non equivoco l'esistenza di un peso sul fondo servente in favore del fondo dominante per il passaggio sul tetto, cosicché è preclusa la costituzione del diritto di servitù invocato in atto di citazione.

4. Domanda di condanna dei convenuti alla rimozione ovvero allo spostamento dei cavi e delle unità esterne del condizionatore posizionate in aderenza alla parete esterna dell'appartamento delle attrici

Le attrici hanno lamentato che a seguito dei lavori di ristrutturazione i convenuti hanno posizionato i cavi del condizionatore e le relative unità esterne senza rispettare la normativa in tema di distanze; la situazione a detta delle attrici sarebbe aggravata a causa della non tollerabilità dei rumori generati.

La consulenza tecnica ha accertato che "le unità esterne della parte convenuta sono due e sono posizionate sul pavimento dell'area esterna sub (...) di proprietà della stessa, a 15cm dalla muratura perimetrale, dove insiste il sub (...) di proprietà attrice, in particolare la camera da letto. Non vengono rispettate distanze di legge di 1m per tubazioni di acqua/gas, secondo art. 889 C.C.. Vengono rispettate distanze di legge di 3m da aperture e balconi per macchine di condizionamento, secondo art. 905/907 C.C."

Tutto ciò premesso, rileva il Tribunale come il consulente abbia errato nel ritenere applicabile la disciplina normativa di cui all'art. 889, comma secondo, c.c.; ed, infatti, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, richiamata anche dalla parte convenuta nella comparsa conclusionale, "la distanza di almeno 1 metro dal confine che l'art. 889 comma 2 c.c. prescrive per l'installazione dei tubi dell'acqua, del gas e simili, si riferisce alle condutture che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o gassose, e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo del vicino, in relazione alla naturale possibilità di infiltrazioni. Detta norma pertanto non è applicabile alle canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie ed agli impianti di condizionamento d'aria, che vanno soggetti alla regolamentazione di cui all'art. 890 c.c. e quindi posti alla distanza che nel caso concreto risulti necessaria a preservare da pregiudizi il fondo del vicino" (cfr. Cass., 12927/1991).

L'assoggettabilità dell'impianto di condizionamento al disposto normativo di cui all'art. 890 c.c. comporta che lo stesso debba rispettare le distanze previste dal regolamento comunale, tuttavia non allegato agli atti, nonostante l'onere incombente sulla parte attrice che lamenta il mancato rispetto della disciplina in tema di distanze legali (cfr. Cass., 299/1973); conseguentemente la domanda attorea non può essere accolta difettando l'allegazione di un elemento costitutivo della fattispecie.

Parimenti infondata risulta la domanda attorea nella parte in cui è stata lamentata la rumorosità oltre il limite della normale tollerabilità delle unità esterne dell'impianto di condizionamento; in tal senso si richiamano le conclusioni raggiunte dalla nominata consulente, secondo cui "ha potuto ascoltare e misurare i decibel dall'interno della camera da letto della parte attrice, senza rilevare rumori sensibili provenienti dalle macchine stesse".

5. Domanda di accertamento dell'occupazione integrale del tetto dell'edificio da parte dei convenuti con l'installazione dell'impianto fotovoltaico, con conseguente accertamento della violazione del disposto dell'art. 1102 c.c. e condanna dei convenuti alla liberazione del 25% delle porzioni di tetto occupate ed in via subordinata condanna degli stessi al risarcimento dei danni

In tesi attorea i convenuti hanno unilateralmente posizionato l'impianto fotovoltaico occupando integralmente le due porzioni di tetto esposte al sole.

La consulenza tecnica ha avuto modo di confermare quanto rappresentato nel documento n. 24 di parte attrice: a seguito dei lavori di ristrutturazione, è stato dunque realizzato un nuovo impianto fotovoltaico su una falda sud/ovest - in favore di tutte le parti in causa -, mentre i convenuti hanno posizionato un nuovo impianto per pannelli solari termodinamici sull'altra falda sud/ovest a proprio uso esclusivo. Conseguentemente "le falde occupate da tali impianti non sono disponibili per ulteriori impianti, ma risulta possibile il posizionamento di nuovi pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle due falde sud/est indicate in planimetria ALL.4".

In argomento si fa rilevare che l'art. 1102 c.c. garantisce a ciascun partecipante il diritto di utilizzare la cosa comune a condizione di non alterarne la destinazione e non impedire il pari uso da parte degli altri partecipanti: a tal fine la nozione di "pari uso" non va intesa come uso identico e contemporaneo da parte di tutti, consentendo una più intensa utilizzazione da parte di un comproprietario, che sia compatibile con i diritti degli altri. In particolare per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia legittimo e consentito, non deve aversi riguardo all'uso concreto della cosa fatto dagli altri condòmini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (cfr. Cass., 6428/2023).

Alla luce del principio di diritto sopra richiamato, non si ravvede una violazione del disposto dell'art. 1102 c.c., così come per contro invocato dalla parte attrice.

6. Domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della servitù di passaggio carrabile, di parcheggio e di posteggio per carico/scarico a favore dell'appartamento di proprietà attorea (mappale (...) sub. (...)) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di proprietà dei convenuti (mappale (...), sub. (...)) tramite il cancello di Via P. n. 2, e domanda riconvenzionale svolta dai convenuti in argomento

Le attrici hanno invocato di aver acquistato a titolo di usucapione il passaggio carrale a favore dell'immobile di loro proprietà distinto al mappale (...), subalterno n. (...) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di cui al mappale (...) sub (...) di proprietà dei convenuti, tramite il cancello di Via P. n. 2. In particolare si legge in atto di citazione che "dal momento dell'acquisto dell'appartamento al primo piano avvenuto il 21.2.1968 e negli anni successivi, tale proprietà ha sempre goduto della servitù di passaggio carrale anche dal predetto cancello, di parcheggio e posteggio in fondo al vialetto, in corrispondenza della finestra della camera della signora M.R. che si vede nelle fotografie sub (...) b) e c), al fine di caricare e scaricare o per consentire l'effettuazione dei lavori presso l'abitazione delle attrici da parte di tecnici o artigiani". Come già rilevato al punto 1 è pacifico ed incontestato in causa che le attrici godano di una servitù di passaggio pedonale e carrale per accedere al garage di cui al mappale (...) di loro proprietà; trattasi dunque del passaggio carrale collocato a piano terra e non in discussione nel presente giudizio.

Ciò di cui si discute ora è il passaggio carrale al piano superiore tramite il cancello insistente su Via P..

Ritiene il Tribunale infondata la domanda attorea per due ordini di ragioni.

In primo luogo è mancata la prova del possesso pacifico, continuato ed ininterrotto della servitù invocata dalle attrici.

La deposizione del teste L.C., amico delle attrici, è risultata scarsamente attendibile; sul punto si richiama quanto già detto al punto 3. relativamente alla costituzione di una servitù di accesso al tetto, là dove lo stesso ha riferito dell'esistenza di un abbaino, per contro esclusa dalla consulenza tecnica e dal teste S., assolutamente indifferente rispetto alle parti e pienamente credibile. Si aggiunga che L.C. ha riferito di aver "visto che entravano anche con la macchina. Ricordo che qualche volta il sig. M. è entrato dal vialetto anche col trattore per portare la legna", quando per contro il deposito della legna si trova sul mappale (...) posto al livello inferiore; emerge dunque con tutta evidenza la sua scarsa attendibilità in ragione della palese incoerenza delle sue dichiarazioni testimoniali.

Del pari inidonea a fornire la prova del preteso possesso della servitù di passaggio carrale invocata dalle attrici risulta la deposizione resa da D.M., rispettivamente figlia e sorella delle attrici, la quale ha dichiarato che "mia madre e mia sorella non hanno autovettura; io dispongo di autovettura ed ho utilizzato il parcheggio citato nella domanda; dall'anno 2017 non accedo e non parcheggio, anche su indicazione di mia madre al fine di evitare liti con i convenuti"; ne consegue che, essendo le attrici prive di autovettura, il transito carrale deve necessariamente essere esercitato da altri, di talché era necessario allegare maggiori elementi da cui poterne desumere la frequenza e la conseguente idoneità ad assumere una parvenza di possesso idoneo ad assumere ad elemento costitutivo dell'usucapione, non rientrante per contro nel concetto di tolleranza altrui ai sensi dell'art. 1144 c.c..

Ferme le considerazioni sin qui svolte, la domanda attorea di acquisto della predetta servitù a titolo di usucapione è in ogni caso infondata per mancanza del requisito dell'apparenza.

Ed, infatti, per l'acquisto a titolo di usucapione di una servitù di passaggio non basta l'esistenza di una strada o di un percorso all'uopo idonei, essendo viceversa essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente ed occorrendo, pertanto, un *quid pluris* che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù (cfr. Cass., 11834/2021). Tale *quid pluris* è del tutto assente nel caso che ci occupa, a fortiori considerando che i due fondi, pretesi servente e dominante, sono separati dal vano scala di proprietà esclusiva dei convenuti.

Per quanto sin qui argomentato, deve allora essere accertata l'inesistenza di una servitù di transito carrale a carico del vialetto "superiore" ed a favore dell'unità abitativa delle attrici e, per l'effetto, merita accoglimento la domanda formulata dai convenuti e volta a sentir ordinare alle attrici di cessare dal percorrere e/o far percorrere a terzi detto vialetto con autoveicoli e dal sostare con detti autoveicoli in prossimità del portoncino di ingresso al fabbricato.

Ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., trattandosi di un obbligo di fare, si fissa la somma di Euro 10,00 per ogni violazione o inosservanza da parte delle attrici alla predetta statuizione inibitoria.

7. Domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà del pozzetto di ispezione della messa a terra a favore dell'appartamento di proprietà attorea (mappale (...) sub (...)) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di proprietà dei convenuti (mappale (...), sub (...))

Le attrici hanno allegato che in occasione dei lavori di ristrutturazione del bagno e della caldaia dell'appartamento al primo piano svolti negli anni 1990 è stato posizionato un pozzetto di ispezione della messa a terra della corrente; a tal fine sarebbe stata occupata una piccola parte della corte esclusiva al primo piano, in corrispondenza della finestra della camera di R.M. che si vede nelle fotografie sub 25 c).

La consulenza tecnica d'ufficio sul punto ha accertato che "non è stato rilevato nessun pozzetto d'ispezione sull'area sub (...) al piano terra, dove indicato dalla parte attrice; è stato eliminato, ma non c'è modo per valutare se tale pozzetto serviva ai fini della verifica della messa a terra, come dichiarato da parte attrice".

Fa rilevare il Tribunale che nel corso del giudizio è stata raggiunta la prova solo dell'esistenza della griglia, peraltro visibile nelle fotografie attestante lo stato dei luoghi ante intervento, ma non anche di cosa ci fosse al di sotto di questa griglia e della relativa funzione; conseguentemente la domanda attorea non merita accoglimento, in quanto non si è raggiunta la prova del possesso invocato.

8. Domanda di condanna alla rimozione del deposito di GPL ed delle relative condutture interrate nel cortile di proprietà dei convenuti

I convenuti hanno lamentato che il deposito di GPL installato dalle attrici sul terreno di loro proprietà non è a norma ed in ogni caso non è rispettoso della distanza di sicurezza, e ne hanno chiesto la rimozione.

Le attrici hanno documentato che il serbatoio di cui trattasi è stato installato nell'anno 1997 ed è stato concesso loro in comodato da P.S. S.r.l. (cfr. doc. 34 fascicolo parte attrice, attestante anche la conformità dell'impianto); d'altro verso, stante l'anno di installazione, le attrici hanno anche acquistato il diritto a mantenerlo ad una distanza inferiore rispetto a quella legale.

9. Domanda di condanna alla rimozione dell'armadio metallico destinato dalle attrici a collocare la propria caldaia

La consulenza ha accertato che "il locale caldaia della parte attrice si trova al piano primo, angolo Nord del fabbricato, su area esterna di proprietà privata sub (...) di parte convenuta, adiacente alla muratura perimetrale dove insiste il sub (...) di proprietà attrice".

Trattasi di locale caldaia presente in loco dal 1997, e dunque risulta fondata la domanda reconventio reconventionis formulata dalla parte attrice di acquisto a titolo di usucapione della servitù a mantenere lo stesso nella posizione in cui si trova ed a distanza inferiore di quella legale.

10. Domanda di condanna al risarcimento dei danni subiti dai convenuti in relazione alle infiltrazioni di acqua ed umidità causate dalla caldaia delle attrici

Trattasi di domanda infondata sia per scarsa allegazione che per mancanza di prova.

I convenuti hanno, infatti, allegato l'insorgenza di infiltrazioni provenienti dal vano caldaia di proprietà delle attrici ed a carico dei locali caldaia di loro proprietà; a supporto di una tale domanda sono state allegare delle fotografie (doc. 16 e 17 fascicolo parte convenuta), da cui tuttavia non è chiara l'eziologia del fenomeno lamentato.

D'altro verso il consulente non ha accertato la presenza di infiltrazioni, di talché la domanda non può trovare accoglimento.

11. Domanda di condanna al versamento in favore dei convenuti della quota del 25% delle spese dagli stessi sostenute per i lavori di sistemazione del portoncino di ingresso al fabbricato e per i lavori di rifacimento degli scarichi del tetto e degli scarichi fognari

I convenuti hanno domandato in via riconvenzionale la condanna delle attrici a versare in loro favore la quota del 25% delle spese sostenute per i lavori di sistemazione del portoncino di ingresso del fabbricato, per l'installazione di un tettuccio metallico a sua protezione per un esborso pari ad Euro 1.650,00 e per i lavori di rifacimento integrale dei canali di gronda, dei pluviali e dei relativi scarichi, oltre che degli scarichi fognari, per un esborso di Euro 2.588,00 oltre IVA.

Tale domanda è infondata per carenza dei presupposti normativi.

Sul punto si richiama il precedente della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite secondo cui in un condominio minimo (composto cioè da due soli partecipanti come nel caso che ci occupa) la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (cfr. Cass., Sez. Un., 31 gennaio 2006, n. 2046).

Tale requisito non è neppure stato allegato dai convenuti e, conseguentemente, la domanda di rimborso non può essere accolta.

12. Domanda volta ad ordinare alle attrici di mantenere sgombro da qualsiasi bene mobile il pianerottolo prospiciente la porta di ingresso al loro appartamento e relativa domanda riconvenzionale delle attrici sul punto

Risulta fondata la domanda formulata dai convenuti e volta a sentir ordinare alle attrici di mantenere sgombro da qualsivoglia bene il pianerottolo prospiciente la porta di ingresso al loro appartamento distinto al mappale (...) sub. (...).

Il vano scala è di proprietà esclusiva dei convenuti e le attrici godono unicamente di una servitù di passo per accedere all'appartamento di loro proprietà, conseguentemente risulta fondata l'indicata domanda riconvenzionale formulata dai convenuti.

Trattandosi di un obbligo di fare, ai sensi dell'art. 614-bis si indica la somma di Euro 10,00 per ogni violazione o inosservanza successiva nell'esecuzione dell'emanando provvedimento.

13. Domanda volta ad ordinare alle attrici di cessare di spargere nelle parti esterne comuni del fabbricato o, comunque, in zone facilmente raggiungibili da persone e animali, sostanze pericolose per la salute, come lumachicida e altro

I convenuti hanno da ultimo lamentato come le attrici siano solite mettere nei vasi collocati in parti esterne comuni al fabbricato delle sostanze pericolose per la salute, quale lumachicida. Sul punto le attrici hanno replicato che "in una sola occasione la signora M. ha messo del lumachicida, regolarmente in vendita nei negozi, nei propri vasi dell'orto di sua esclusiva proprietà, vasi che da tempo sono stati rimossi".

In corso di istruttoria la teste F. ha dichiarato che "spesso ho visto nei vasi del giardino delle attrici palline azzurre velenose. Non ho mai visto le attrici mettere queste palline nei vasi". Alla luce di quanto sopra, ritiene il Tribunale che non sia stata raggiunta la prova che le attrici spargano abitualmente sostanze pericolose per la salute, di talché la domanda non può trovare accoglimento.

Le spese di lite seguono infine l'ordinario criterio della soccombenza, e si liquidano in dispositivo.

In argomento si ritiene di fare applicazione del principio di diritto elaborato dalla Suprema Corte di Cassazione secondo cui "nel caso di soccombenza reciproca determinata dal parziale accoglimento di domande contrapposte, il giudice, ove non ritenga di compensare integralmente le spese, deve porle (in tutto od in parte nell'ipotesi di compensazione parziale) a carico della parte la cui domanda, pur se accolta, ha valore minore rispetto a quella, anch'essa accolta, dell'altra parte" (cfr. Cass., 21 gennaio 2020, n. 1269).

Ed, infatti, nonostante si registri una situazione di soccombenza reciproca, le attrici sono risultate soccombenti su domande di primaria importanza (di accertamento del restringimento del tracciato della servitù di passo; di costituzione della servitù di accesso al tetto; di costituzione della servitù di passaggio carrale sul vialetto "superiore"), di talché si condannano le stesse al rimborso delle spese in favore dei convenuti nella misura del 25%, così come liquidate in dispositivo assumendo a riferimento lo scaglione per le cause di valore indeterminabile a complessità media, quale è quella in oggetto.

Le spese di consulenza tecnica d'ufficio si pongono invece a carico di entrambe le parti per la metà ciascuna.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando,

1. accerta e dichiara l'esistenza della servitù di passaggio pedonale e carrale a carico del fondo di proprietà dei convenuti e distinto al mappale (...) sub. (...), (...), (...) e (...), in favore del fondo identificato al mappale (...) di proprietà attorea;

2. rigetta la domanda attorea di accertamento del restringimento del tracciato dell'indicata servitù di passo e di condanna dei convenuti al ripristino del tracciato nella sua larghezza ed estensione;

3. rigetta la domanda attorea volta a sentir accertare l'esistenza di una servitù di passaggio e di accesso al tetto in favore dell'appartamento di loro proprietà (mappale (...) sub. (...)) ed a carico del mappale (...), sub (...) di proprietà dei convenuti, nonché le conseguenti domande di ripristino della situazione ex ante e di risarcimento dei danni;

4. rigetta la domanda attorea di condanna dei convenuti alla rimozione ovvero allo spostamento dei cavi e delle unità esterne del condizionatore installati dai convenuti;

5. rigetta la domanda attorea di accertamento dell'occupazione integrale del tetto dell'edificio da parte dei convenuti con l'installazione dell'impianto fotovoltaico e, per l'effetto, rigetta la domanda di condanna dei convenuti alla liberazione del 25% delle porzioni di tetto occupate, nonché la domanda subordinata di condanna dei convenuti al risarcimento dei danni;

6. rigetta la domanda attorea di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della servitù di passaggio carrale, di parcheggio e di posteggio per carico/scarico a favore dell'appartamento di loro proprietà (mappale (...) sub. (...)) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di proprietà dei convenuti (mappale (...), sub. (...)) tramite il cancello di Via P. n. 2;

7. per l'effetto, ordina alle attrici di cessare dal percorrere e/o dal far percorrere a terzi detto vialetto con autoveicoli e dal sostare con detti autoveicoli in prossimità del portoncino di ingresso al fabbricato;

8. ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., fissa la somma di Euro 10,00 per ogni violazione o inosservanza successiva nell'esecuzione da parte delle attrici al superiore punto 7 di cui alla presente sentenza;

9. rigetta la domanda attorea di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà del pozzetto di ispezione della messa a terra a favore dell'appartamento di loro proprietà (mappale (...) sub. (...)) ed a carico della corte esclusiva al primo piano di proprietà dei convenuti (mappale (...), sub. (...));

10. rigetta la domanda di condanna formulata dai convenuti per la rimozione del deposito di GPL e delle relative condutture interrato nel cortile di loro proprietà;

11. accerta e dichiara l'avvenuto acquisto per usucapione della servitù di posizionamento del deposito GPL e di passaggio delle condutture di GPL a favore dei mappali (...) sub (...) e (...) di cui è usufruttuaria A.A. e nuda proprietaria R.M. e a carico dei mappali (...) sub (...), sub (...), sub (...) e sub (...) di proprietà dei convenuti, stante il possesso ultraventennale, continuativo, pacifico e non interrotto, anche ex art. 1146 c.c.;

12. rigetta la domanda dei convenuti volta alla rimozione dell'armadio metallico contenente la caldaia in uso alle attrici;

13. accerta e dichiara l'avvenuto acquisto per usucapione da parte delle attrici del diritto di servitù a mantenere il vano caldaia a favore del mappale (...) sub (...) a distanza inferiore a quella legale, stante il possesso ultraventennale, continuativo, pacifico e non interrotto, anche ex art. 1146 c.c.;

14. rigetta la domanda dei convenuti di condanna al risarcimento dei danni subiti in relazione alle lamentate infiltrazioni di acqua;

15. rigetta la domanda dei convenuti al rimborso delle spese per le parti comuni;

16. accoglie la domanda dei convenuti volta ad ordinare alle attrici di mantenere sgombro da qualsiasi bene mobile il pianerottolo prospiciente la porta di ingresso al loro appartamento;

17. ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., fissa la somma di Euro 10,00 per ogni violazione o inosservanza successiva nell'esecuzione da parte delle attrici al superiore punto 16 di cui alla presente sentenza;

18. rigetta la domanda dei convenuti volta a sentir ordinare alle attrici di cessare di spargere nelle parti esterne comuni del fabbricato o, comunque, in zone facilmente raggiungibili da persone e animali, sostanze pericolose per la salute, come lumachicida e altro;

19. condanna A.A. e R.M., in via tra loro solidale, a rimborsare nella misura del 25% le spese di lite a favore di A.F. e M.G.E., liquidandone l'ammontare per l'intero nell'importo complessivo di Euro 10.860,00 per compensi professionali ai sensi del D.M. n. 55 del 2014, oltre al rimborso forfettario del 15 % ai sensi dell'art. 2 D.M. n. 55 del 2014, i.v.a. e c.p.a. come per legge;

20. pone le spese per la consulenza tecnica d'ufficio, così come liquidate con decreto datato;

21. ordina al Conservatore dei Registri immobiliari competente per territorio la trascrizione della presente sentenza, con esonero da qualsivoglia responsabilità.

Così deciso in Bergamo, il 11 luglio 2023.
Depositata in Cancelleria il 12 luglio 2023.