

Sentenza n. .
N. 25862/01 R.G.
N. Reg. Dep.

10323/06
7615/06



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

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con ricorso ex artt. 700 e 669 bis c.p.c. notificato il 17/1/2000 e con
successivo atto di citazione ritualmente notificato

da

[redacted] elettivamente domiciliato in
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted]
che lo rappresenta e difende per delega a margine del ricorso

- ATTORE RICORRENTE -

contro

[redacted] in persona dell'Amministratore *pro
tempore*, elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio
dell' Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende per procura a margine
della comparsa di costituzione

- CONVENUTO RESISTENTE -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti
concludevano come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con ricorso depositato in data 10/1/2000 / [REDACTED] proprietario dal 10/7/1998 di un locale ad uso magazzino e prospiciente area a piano terra nonché di altro magazzino a piano interrato adibiti a studio fotografico siti nello stabile condominiale di [REDACTED] chiedeva che venisse inibito al Condominio di utilizzare, per la collocazione dei bidoni dei rifiuti, l'area di sua proprietà antistante il locale magazzino occupata da ogni sorta di immondizia lasciata anche fuori dagli appositi contenitori, spesso posizionati davanti alla porta di ingresso dello studio fotografico, con conseguenti esalazioni ed immissioni moleste che mettevano in pericolo la salute e l'incolumità degli occupanti impedendo altresì il regolare svolgimento della propria attività professionale.

Chiedeva pertanto la cessazione delle immissioni dannose alla salute stante le inutili richieste di intervento formulate al Condominio ed il peggioramento della situazione riscontrata anche da agenti di Polizia Municipale intervenuti sul posto il 31/8/99.

Costitutosi in giudizio il Condominio affermava che l'area antistante il magazzino del ricorrente era di proprietà condominiale avendola [REDACTED] acquistata da soggetti che non ne erano i legittimi proprietari e che su tale area, l'unica idonea allo scopo, erano posati da tempo immemorabile i bidoni per la raccolta della spazzatura.

Sosteneva il resistente che, in ogni caso, la raccolta era sempre avvenuta in modo regolare e che la lamentata esistenza di sacchi fuori dai contenitori era presumibilmente da addebitarsi al fatto che o i condomini del Condominio confinante vi gettavano la loro spazzatura o che tale spazzatura fosse dello stesso [REDACTED] in relazione alla sua attività lavorativa.

Chiedeva pertanto respingersi il ricorso, privo comunque dei presupposti di cui all'art. 700 c.p.c., e -in via subordinata- disporsi le modalità per ridurre le immissioni alla normale tollerabilità.

Esperito infruttuosamente il tentativo di definizione bonaria della controversia, il Giudice, espletata l'istruttoria mediante escussione di tre testi e rilevato dalla stessa nonché dalla documentazione fotografica prodotta come risultasse "del tutto usuale che l'immondizia prodotta dai condomini fosse tale da non trovare adeguato contenimento nei bidoni all'uopo predisposti", disponeva CTU atta ad individuare, nelle sue specifiche modalità e dimensioni, un manufatto da collocarsi lungo la linea di confine tra il cortile in oggetto e il posto auto delimitato da linea gialla occupato da un camper come da foto 7 fascicolo resistente.

All'esito, veniva disposto un supplemento di consulenza per verificare la possibilità di collocare i contenitori dei rifiuti all'interno di altri spazi condominiali oltre al cortiletto oggetto di causa.

Ritenuta dal Giudice non consona alla fase cautelare, salvo eventuale valutazione delle parti in ottica conciliativa, la soluzione alternativa evidenziata nella seconda relazione dal CTU, in quanto implicante modifiche strutturali dello stabile condominiale, veniva infine fornita -con un terzo elaborato- la descrizione di manufatti (armadi contenitori) da collocarsi lungo la linea di confine con l'adiacente condominio di via [redacted] box.

Con provvedimento emesso all'udienza del 30/3/2001, il Giudice -ritenuta la sussistenza dei presupposti per l'emissione dell'invocata cautela- ordinava al Condominio resistente di predisporre lungo tale linea i manufatti descritti dal CTU secondo lo schema di cui alla piantina allegata all'elaborato peritale, di mantenere costantemente puliti tali contenitori non inserendo rifiuti che superassero la capacità di contenimento degli stessi.

Esaurita la fase cautelare, con atto di citazione notificato il 24/4/2001 [redacted] chiedeva nel merito, accertata e dichiarata la pericolosità dell'illegittimo deposito dei rifiuti, di inibire al Condominio l'utilizzazione ed occupazione dell'area cortilizia di sua proprietà con rimozione di qualsivoglia manufatto e/o residuo eventualmente esistente e di condannare il Condominio al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'uso e dell'occupazione dell'area.

Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo di respingere le domande avverse e, in via riconvenzionale, di accertare che la porzione di cortile antistante l'immobile dell'██████████ era di proprietà condominiale con conseguente dichiarazione di nullità e inefficacia dell'atto di compravendita in data 10/7/98 nella parte in cui l'attore aveva acquistato il cortile di 35 mq. quale pertinenza del locale uso magazzino.

In via subordinata chiedeva, qualora il cortile fosse risultato di proprietà dell'attore, di dichiararsi che lo stesso era gravato di servitù per la posa dei cassonetti dell'immondizia e relativa raccolta nonché gravato di servitù a favore dei condomini del Condominio convenuto per poter esercitare la servitù a loro favore per il passaggio dal portone del condominio di via Bitti 10 nonché gravato di servitù per la posa di struttura per l'eventuale ristrutturazione dell'immobile.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice concedeva i termini per il deposito di memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c.

Con ordinanza emessa all'udienza del 15/11/2002 disponeva CTU volta ad accertare se il cortiletto di causa fosse o meno di proprietà condominiale, riservando al prosieguo ogni decisione sulle istanze istruttorie dedotte dalle parti.

Disposta la convocazione del CTU, all'udienza del 4/3/2004 il Consulente forniva i chiarimenti richiesti precisando in particolare che la scheda catastale 5272/81 allegata all'atto di compravendita 20/7/1981 tra la ██████████ e ██████████ (coniuge di ██████████, dante causa dell'attore) rappresentava graficamente le unità immobiliari ricomprese precedentemente nella scheda 17600/79 -allegata alla compravendita stipulata il 5/3/1981 rep. 142068 tra ██████████ coniugata ██████████ (allora unica proprietaria) e la ██████████, primo atto di trasferimento del cortiletto di causa- dalla quale si evinceva con chiarezza che il locale a pianterreno ed il cortiletto erano una proprietà unitaria contrassegnata da righe colorate continue e dalle firme dei contraenti poste orizzontalmente per tutta la lunghezza.

Con successiva ordinanza emessa all'udienza dell'1/6/2004 il Giudice ammetteva le prove per interpellato e testi dedotte dalle parti.

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, il G.I., sulla concorde richiesta dei procuratori delle parti, fissava udienza di precisazione delle conclusioni. Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

Le questioni sottoposte all'esame del Giudice -emergenti dalla lettura delle domande svolte dalle parti in sede di precisazione delle conclusioni- rendono opportuno, per una corretta soluzione delle stesse, esaminare dapprima la domanda formulata in via riconvenzionale dal Condominio e diretta ad accertare che la porzione di cortile di circa 35 mq., della quale l'attore ha lamentato con ricorso ex art. 700 c.p.c. l'utilizzo improprio fattone dal Condominio convenuto quale spazio per collocare i bidoni della raccolta dei rifiuti, è di proprietà condominiale.

Tale affermazione, alla luce della documentazione in atti e delle conclusioni cui è pervenuto il CTU -con argomentazioni esaustive, scevre da censure e supportate da puntuali dati documentali- non ha trovato riscontro.

Non solo invero il titolo di acquisto prodotto dall'attore individua quale oggetto della vendita "locale ad uso magazzino con servizio e area di pertinenza adibita a cortile, al piano terreno, della superficie di circa 35 mq. e altro locale magazzino al piano interrato, il tutto distinto nel Catasto Urbano di detto comune [REDACTED] [REDACTED] ma dall'esame dei precedenti passaggi di proprietà si evince che fin dal primo atto per Notaio [REDACTED] del 5/3/1981 tale porzione immobiliare era ricompresa nell'oggetto del trasferimento, come si desume dall'allegata scheda planimetrica 17600 porzione C risalente al 24/10/1979 (cioè ad epoca anteriore al primo atto di trasferimento e costituzione del Condominio stipulato dall'allora unica proprietaria [REDACTED] in data 7/11/1979) nella quale la zona cortilizia oggetto di causa, ricompresa nella suddetta porzione C della denuncia di variazione effettuata in vista dei successivi trasferimenti, veniva raffigurata in tratteggio (ad individuare immobili non

totalmente chiusi o rifiniti) come area di esclusiva pertinenza delle unità inserite nella scheda stessa.

La scheda 24/10/1979 relativa alla porzione B dei subb. 1-2 mapp. 212 (all. 2 al doc. 7 fascicolo attoreo), richiamata tra le coerenze dei locali oggetto di primo trasferimento dalla [redacted] alla [redacted] ricomprendeva invece la proprietà del (restante) cortile ora appartenente al Condominio di via [redacted] ox, escluse la parte annessa per volontà dell'unica proprietaria alla porzione C oggetto di compravendita [redacted]

L'affermazione contenuta nella relazione a firma Geom. [redacted] prodotta dal Condominio (doc. 2) secondo la quale la porzione di cortile, prima compresa nella scheda del 4/6/1981 n. 5272 porzione B, non sarebbe stata oggetto di compravendita tra la signora [redacted] e la [redacted] non appare pertanto condivisibile giacchè tale scheda, di variazione di quella 17600 porzione C divisa a sua volta in A (piano rialzato) e B (richiamata nell'atto di compravendita del 20/7/1981 tra [redacted] e [redacted] e che individuava invece il piano interrato, il magazzino a piano terra con relativa area annessa cortilizia delimitata verso lo spazio comune da linea tratteggiata), era di epoca successiva all'atto di vendita 5/3/81 al quale, come già detto, risultava allegata la scheda 17600 porzione C che in tratteggio, come le successive planimetrie, riportava la porzione di cortile oggi identificata come mapp. 420 a seguito di frazionamento in data 31/12/1982 per miglior identificazione catastale in virtù del quale il cortiletto, ricompreso nella porzione B della scheda 4/6/1981 n. 5272, veniva autonomamente identificato come mappale 420.

Appare pertanto evidente che l'area cortilizia oggetto di causa è di proprietà esclusiva del signor [redacted] come testimoniano i precedenti passaggi di proprietà.

Da ciò consegue il rigetto della domanda riconvenzionale formulata in via principale dal Condominio convenuto.

Quanto all'ulteriore domanda volta ad accertare, ove ritenuta la proprietà del cortiletto in capo all'attore, l'esistenza di una servitù per la posa dei cassonetti dell'immondizia, la domanda appare inaccoglibile non avendo il convenuto

provato, come era suo onere, né l'esistenza di un titolo, né l'acquisto per usucapione, peraltro nemmeno invocato e del quale comunque non ricorrerebbero gli estremi in mancanza dei vent'anni decorrenti dal primo atto di vendita del cortiletto (5/3/81) ed in assenza dei presupposti e degli elementi di prova di una non ravvisabile servitù per destinazione del padre di famiglia.

X Va pertanto inibita al Condominio, in accoglimento della domanda principale svolta dall'attore, l'utilizzazione e l'occupazione dell'area antistante il magazzino di proprietà [redacted] con conseguente rimozione dei manufatti collocati su ordine del Giudice all'esito della fase cautelare stante l'impraticabilità -ritenuta all'epoca da parte dell'organo giudicante- di soluzioni alternative (pure individuate dal CTU nell'ambito di quel giudizio) in quanto non ritenute consone alla suddetta fase. X

Non può viceversa trovare accoglimento la domanda risarcitoria formulata dall'attore in quanto nessun elemento probatorio al riguardo è stato allegato sia con riferimento all'esistenza di immissioni eccedenti la normale tollerabilità che in relazione alla sussistenza di un nesso di causalità tra tali immissioni e l'asserito danno e richiedendosi in ogni caso una valutazione equitativa senza indicazione degli indispensabili parametri di riferimento.

Le spese di giudizio, sia della fase cautelare che di quella di merito, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del Condominio al pari di quelle delle espletate CTU.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione e definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa così provvede:

1) valutata preliminarmente -per le ragioni di cui in motivazione- la domanda riconvenzionale svolta in principalità dal Condominio convenuto, respinge tale domanda di accertamento in capo al Condominio della proprietà della porzione di cortile sita in [redacted] distinta al Catasto Urbano di detto comune alla partita 1557025, foglio 142, mapp. 420, in quanto di proprietà di [redacted]

- 2) respinge l'ulteriore domanda formulata dal Condominio di accertamento dell'esistenza di un diritto di servitù, in quanto non provato nel titolo;
- 3) in accoglimento della domanda svolta dall'attore [redacted] inibisce a parte convenuta l'utilizzazione ed occupazione dell'area indicata sub 1) quale deposito di rifiuti e di immondizia ordinando la rimozione di qualsivoglia manufatto e la cessazione di ogni immissione molesta;
- 4) rigetta la domanda di risarcimento danni proposta da parte attrice in quanto non provata;
- 5) condanna il Condominio convenuto a rifondere all'attore le spese di lite liquidate, quanto alla fase cautelare, in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari d'avvocato e, quanto a quella di merito, in complessivi [redacted] di cui [redacted] per spese, [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge;
- 6) pone definitivamente a carico del Condominio di [redacted] le spese delle CTU espletate nel presente procedimento e nella precedente fase cautelare.

Così deciso in Milano, il 24 agosto 2006.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

