

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 17.6.2003, il Condominio di via [redacted] (esterno), in [redacted], conveniva in giudizio il Condominio di via [redacted] (interno) chiedendo il pagamento della somma complessivamente determinata in euro [redacted] quali costi, pro-quota, dal 1972 al 2002, di manutenzione delle parti dell'edificio, nonché la somma dovuta per l'esercizio 2003, oltre alla indennità spettante al proprietario del fondo servente ex art. 1053 c.c..

Esponava il Condominio attore che il numero civico 12 di via [redacted] è costituito da due condomini, uno esterno, odierno attore, e l'altro interno, convenuto. Detti condomini hanno in comune la rete fognaria ed inoltre, per poter accedere al condominio interno è necessario passare dall'entrata (cancello automatico) e dall'androne di proprietà del condominio esterno. Data questa situazione dei luoghi, con sentenza n. 5730/76 il Tribunale di Milano dichiarava l'esistenza, a favore del condominio interno, di una servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi usufruendo dell'androne e della porta e del cortile contiguo del condominio esterno, con possibilità di fermata dei veicoli nel cortile per il tempo strettamente necessario per il carico e lo scarico di persone e merci. Nonostante tale situazione, aggiungeva l'attore, il Condominio interno non ha mai corrisposto alcunchè sia per la rete fognaria sia a titolo di contribuzione spese di manutenzione dell'androne e del cancello automatico, e ciò ancorchè più volte sollecitato in tal senso.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, eccependo, in primis, la carenza di legittimazione del Condominio attore in persona dell'amministratore, atteso che in materia di diritti reali, quale nella specie la questione della servitù di passo, l'amministratore non ha alcun potere di azione, così come la richiesta di contributi e di indennità per l'esercizio della servitù non possono rientrare nella previsione di cui all'art. 1130 c.c..

Assumeva ancora il convenuto l'intervenuta prescrizione dei crediti vantati dall'attore, sia per le spese di manutenzione, sia per la pretesa indennità ex art. 1053 c.c. peraltro dovuta in modo proporzionato al danno cagionato dal passaggio, danno in alcun modo dimostrato.

Aggiungeva che ingiustificata doveva ritenersi la pretesa del Condominio attore di addossare parte delle spese sostenute al convenuto, senza aver previamente informato o comunque comunicato quest'ultimo dell'opportunità delle predette spese.

Infine precisava come, con il precedente amministratore del Condominio interno, si era raggiunto un accordo in base al quale dal 1998 il Condominio interno avrebbe corrisposto un contributo forfettario di euro [REDACTED] (€ [REDACTED]), accordo non condiviso dal nuovo amministratore geom. [REDACTED]

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 180 e 184 c.p.c., la causa, ritenuta dal Giudice matura per la decisione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 16.6.2005 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, assegnati alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, assumeva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio attore, sollevata dal convenuto, non è fondata e deve pertanto essere respinta.

Invero, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e, dunque, la facoltà di agire a tutela dell'interesse comune sia contro i condomini che contro i terzi, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c.. Al di fuori di dette attribuzioni, l'amministratore può sempre agire in giudizio ma occorre una apposita delibera assembleare assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136 II comma c.c. (v. Cass. civ. n. 12130/04).

Nella specie, tale delibera è intervenuta in data 19 luglio 2002 (doc. 47 attore) e confermata alla successiva assemblea straordinaria del 23 giugno 2004 (doc. 48).

Quanto alla domanda di rimborso delle spese di gestione sostenute negli anni dal Condominio attore, occorre subito rilevare che l'eccezione di prescrizione sollevata dal convenuto è certamente fondata, avuto riguardo a tutte quelle spese sostenute prima del 1998.

Ed infatti, ai sensi dell'art. 2948 n. 4 c.c., si prescrivono in cinque anni le spese che devono pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi, e tra queste possono certo farsi rientrare anche le spese di gestione condominiale.

Deve osservarsi, a questo proposito, che il Condominio attore non ha in alcun modo dimostrato di aver validamente interrotto la prescrizione, atteso che i documenti prodotti, da un lato, si riferiscono a missive di carattere generico ed intervenute per lo più nel periodo successivo al 1998, dall'altro, i capitoli di prova dedotti sul punto e richiamati in sede di conclusioni (nn.1-3) sono generici in ordine ai tempi e soprattutto non consentono comunque di ricostruire adeguatamente il contenuto dei predetti solleciti e dunque la loro idoneità ad interrompere la prescrizione.

Venendo ora al periodo successivo al 1998 e fino ad oggi, il Condominio attore assume il proprio diritto ad ottenere il rimborso pro quota da parte del Condominio convenuto delle spese sostenute per la gestione della servitù, dichiarata con sentenza n. 5730/76 in atti.

L'attore, tuttavia, sia pure richiamando correttamente l'art. 1069 c.c. in tema di opere sul fondo servente ("*...se però le opere giovano al fondo servente, le spese sono sostenute in proporzione dei rispettivi vantaggi...*"), tuttavia non fornisce idonea prova in ordine alla fondamentale circostanza se le spese sostenute siano effettivamente necessarie per la conservazione della servitù. In altri termini, non viene affatto dimostrato che le suddette spese siano specificamente inerenti all'esercizio della servitù, con la conseguenza che la mera incidenza delle suddette spese a cose comuni (ad es. cortile e androne), utilizzate anche dal titolare della servitù di passaggio, non può di per sé sola comportare l'obbligo di quest'ultimo di contribuire a tali spese.

Così, ad es. quanto alle spese del tratto di fognatura, il Condominio attore si limita ad indicare in atto di citazione un certo importo dividendolo poi a metà allo scopo di quantificare l'importo a carico del convenuto, ma, a fronte della contestazione dello stesso convenuto, non si dimostra, se non a mezzo di consuntivi (doc. 16-46) privi delle relative pezze giustificative, anche descrittive dei lavori eseguiti, che la spesa concretamente sostenuta sia riconducibile all'esercizio della servitù di passo.

Tale considerazione deve farsi anche con riguardo alle altre voci menzionate in atto di citazione (energia elettrica androne, lampadine androne, materiale pulizia androne, manutenzione cancello, passo carraio, beole cortile, pulizia androne e striscia gialla di delimitazione del cortile).

La mancanza di prova in relazione alla natura, entità delle spese sostenute e reclamate rende la stessa domanda infondata e come tale non accoglibile.

Allo stesso modo la richiesta di indennità ex art. 1053 c.c. non ha trovato alcuna giustificazione probatoria, se non mere affermazioni generiche prive peraltro di concreto riscontro.

La norma invocata prevede infatti l'obbligo di un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio.

Nella specie, il Condominio attore non ha dimostrato in cosa consista il danno effettivamente subito dall'esercizio della servitù di passo, né ha offerto di provarlo, atteso che il cap. n. 4, ribadito in sede di conclusioni, è certamente generico in ordine ai tempi e alle modalità di esercizio della predetta servitù, oltre che in contrasto con quanto documentato da parte convenuta. Così è dimostrato, mediante documentazione fotografica (v. doc. 10-11-12 convenuto), che vi è un divieto di parcheggio nel cortile condominiale per i condomini del civico interno, i quali possono transitare nell'androne e nel cortile soltanto per carico e scarico delle merci, secondo quanto già previsto nella sentenza n. 5730/76.

Vi è infine da rilevare che lo stesso Condominio convenuto, senza nulla riconoscere in diritto all'attore, afferma e ribadisce la propria disponibilità a riconoscere la richiesta del precedente amministratore del Condominio attore di corrispondere euro [redacted] annue a decorrere dal 1998, quale contributo spese, frutto di un precedente accordo, e ciò per evidenti motivi di buon vicinato.

Tale conclusione può essere confermata anche in questa sede, essendo peraltro stata oggetto di una domanda subordinata svolta dallo stesso convenuto.

L'esito della controversia impone di condannare il Condominio attore al pagamento delle spese del giudizio sostenute dal convenuto.

#### **P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da Condominio di via [redacted] (esterno) contro Condominio di via [redacted] (interno), [redacted], disattesa ogni contraria, istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) dichiara la prescrizione dei crediti vantati dal condominio attore per il periodo anteriore al 1998;
- 2) respinge ogni domanda dell'attore perché infondata;
- 3) dato atto dell'accordo a suo tempo intervenuto tra le parti, dichiara dovuto dal Condominio convenuto al Condominio attore la somma di euro [REDACTED] per ogni anno a decorrere dal 1998;
- 4) condanna il Condominio attore al rimborso delle spese del giudizio, sostenute dal convenuto, che si liquidano in complessive euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per onorari ed euro [REDACTED] per diritti, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 25.10.2005

Il Giudice

Valter Colombo

