

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il condominio di [redacted] via [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] ed esponeva quanto segue: - la rampa che mette in comunicazione i locali seminterrati con il passo carraio è di proprietà esclusiva di alcuni condomini (come ribadito dal regolamento condominiale contrattuale) ma gravata da servitù di passaggio a favore del condominio per l'accesso a beni comuni (il locale contatore e l'impianto autoclave); - il 2.7.2003 la [redacted] proprietaria di locali ad uso laboratorio siti nel piano seminterrato, aveva intrapreso la costruzione di una scala all'interno della rampa, in modo da ridurre lo spazio utile al transito dei veicoli diretti al seminterrato; - poiché le diffide dell'amministratore ad eliminare l'opera erano rimaste inascoltate, il Condominio aveva depositato ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. e, all'esito del procedimento cautelare, altro Giudice di questo Tribunale, con ordinanza del 4.9.2003, aveva ordinato alla [redacted] la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, ordine a cui la convenuta non aveva ottemperato. Tutto ciò premesso, il Condominio chiedeva accertarsi che la convenuta aveva costruito la scala all'interno della rampa senza averne il diritto e condannarla all'eliminazione della scala stessa ed al risarcimento del danno.

La società convenuta, regolarmente costituitosi, preliminarmente eccepiva la carenza di legittimazione del Condominio, osservando che proprietari della rampa sono i sig.ri [redacted] e che il Condominio non è neppure titolare di una servitù di passaggio perché la clausola del regolamento condominiale che la prevedeva sarebbe stata sostituita da un successivo contratto di locazione del locale contenente il contatore intervenuto tra il Condominio ed il proprietario di detto locale. Sosteneva, poi, di avere diritto di utilizzare la rampa in questione, in quanto una porta del suo laboratorio è posta sulla rampa stessa e da ciò deriverebbe il suo diritto di costruire dei gradini per migliorare l'accesso a quella porta. Infine, osservava che i gradini anziché impedire, agevolavano l'accesso per tutti al seminterrato. La convenuta chiedeva, pertanto, la reiezione delle domande avversarie.

All'udienza di prima comparizione, intervenivano i sig.ri [redacted] e [redacted] i quali esponevano quanto segue: - essi sono proprietari per la quota del 50%, insieme alla sig.ra [redacted] proprietaria del restante 50%, della rampa per cui è causa, su cui il Condominio ha servitù di passaggio per accedere agli impianti comuni siti nel piano seminterrato; - la scala realizzata nel luglio 2003 per conto della società convenuta dall'impresa di [redacted] peraltro senza

autorizzazioni dell'autorità amministrativa, impediva completamente l'accesso all'autorimessa del seminterrato, tanto che, essendo rimasto ineseguito il provvedimento emesso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. e inascoltate le diffide stragiudiziali, il 2.1.2004 essi avevano provveduto a far abbattere la scala in questione; - pochi giorni dopo il legale rappresentante della [redacted] aveva tentato di ricostruire la scala, iniziativa impedita solo con l'intervento della polizia; - successivamente si erano verificati episodi di ingiurie e aggressioni da parte del sig. [redacted] a seguito di proteste per la presenza dell'auto di quest'ultimo sulla rampa in modo da ostruirla; - la situazione aveva impedito la vendita dell'autorimessa, con corrispondente danno per il mancato incasso del prezzo di mercato pari a € [redacted]

Tutto ciò premesso, i terzi intervenuti chiedevano di essere autorizzati a chiamare in giudizio il sig. [redacted] ed il sig. [redacted] personalmente per sentirli condannare al risarcimento dei danni ed aderiva per il resto alla domanda del Condominio attore.

Quest'ultima istanza veniva respinta con provvedimento del 29-30.1.2004, perché la causa non poteva considerarsi comune ai terzo indicati (ai quali venivano addebitati danni derivanti da ingiurie ed aggressioni). In ogni caso, ai sensi dell'art. 268 c.p.c., l'istanza stessa era preclusa ai sig.ri [redacted] intervenuti costituendosi all'udienza di prima comparizione fissata ai sensi dell'art. 180 c.p.c., in quanto atto non più consentito ad alcuna altra parte.

Alle udienze del 26.5.2004, 23.9.04 e 2.12.2004, fissate ai sensi dell'art. 183 c.p.c., le parti prendevano in considerazione una proposta conciliativa, che prevedeva la costruzione di una scala di ampiezza ridotta e compatibile con il transito di veicoli sulla rampa, e decidevano di dare incarico ad un tecnico per verificarne la fattibilità concreta; il tentativo di composizione della lite, tuttavia, non dava esito positivo, perché l'arch. [redacted] (consulente incaricato dal Condominio con il gradimento della convenuta) verificava che una scala di dimensioni più ridotte rispetto a quella costruita da [redacted] poteva essere realizzata, in deroga alla vigente normativa edilizia, solo previa dimostrazione che la porta di accesso dalla rampa al locale di quest'ultima era stata debitamente autorizzata, ma quest'ultima circostanza non veniva documentata da [redacted]

Le istanze istruttorie formulate dalla parti non venivano ammesse perché superflue oppure relative a circostanze irrilevanti (quali gli episodi descritti nei capitoli degli intervenuti).

La causa, pertanto, non comportava istruttoria.



All'udienza del 22.9.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate.

Quindi, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

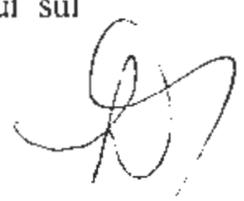
In primo luogo, a fronte dell'eccezione della società convenuta, va affermata la legittimazione attiva del Condominio, non in quanto proprietario della rampa di cui si discute (diritto per altro mai prospettato da parte attrice) bensì quale titolare di una servitù di passaggio per accedere ad impianti condominiali posti al piano seminterrato.

Tale servitù, giustificata dal fatto che la rampa costituisce unica via per raggiungere con veicoli il seminterrato, è espressamente prevista dal regolamento condominiale di natura contrattuale (doc. n. 1 e 2 att.), in particolare all'art. 3 lett. e), in cui si legge *"nel locale a piano seminterrato confinante con la rampa, a parte del laboratorio sub. 502, sono installati i contatori per i servizi condominiali e l'impianto autoclave; il locale medesimo è gravato da corrispondente servitù perpetua e gratuita per l'accesso allo stesso da parte degli incaricati delle aziende erogatrici e dell'amministratore condominiale per la rilevazione periodica dei consumi e per le necessarie opere di manutenzione. La corsia e la rampa di accesso all'autorimessa non sono comuni; è unicamente consentito l'accesso agli addetti per la lettura dei contatori per raggiungere la porta che si apre sulla rampa, nonché agli addetti per la rimozione delle immondizie e per la manutenzione della caldaia."*

Il contratto di locazione stipulato in data 1.12.1998 (doc. n. 1 conv.) relativo al locale ove sono collocati i contatori e l'autoclave al servizio del condominio, tra la [redacted] proprietaria di detto locale, ed il Condominio non ha inciso sulla servitù sulla rampa in questione, né avrebbe potuto stante la natura contrattuale del regolamento che la prevede. Il contratto citato, comunque, interferisce semmai con la servitù gravante sul locale che ospita gli impianti comuni (locale che insiste sul mappale n. 502, di proprietà della suddetta [redacted] non già la distinta servitù sulla rampa per accedere agli impianti stessi.

Il Condominio, pertanto, è legittimato ad agire per la tutela di quest'ultima servitù.

Evidente è poi il pieno diritto dei sig.ri [redacted] pacificamente proprietari della rampa per la quota del 50%, di inibire ogni intervento altrui sul proprio bene, ancorché compatibile con l'utilizzo dello stesso.



Si aggiunga che, dalla documentazione in atti (doc. n. 20, 21 att.), risulta che la presenza della scala costruita da [redacted] riduceva considerevolmente l'ampiezza della rampa, fino a metri 2,15 (nel punto più stretto), e che per tale ragione non solo il transito di una singola autovettura risultava oltre modo difficoltoso, ma la rampa stessa risultava non più rispondente alle prescrizioni della normativa di sicurezza antincendi, in base alla quale l'ampiezza della rampa di accesso ad autorimessa sino a quindici vetture non può essere inferiore a tre metri (decreto min. interno 1.2.1986, doc. n. 10 int.).

Per contro, la società convenuta non ha indicato il titolo che le consentiva di realizzare un manufatto su bene di proprietà altrui. Il fatto che sulla rampa si apra una porta di accesso al suo laboratorio, presente dal 1958 (come scrive l'arch. [redacted] nella relazione del 4.11.2004, prodotta da parte attrice all'udienza del 2.12.2004 quale doc. n. 1) al più abilita la società convenuta a servirsi della rampa stessa, ma non certo ad alterarla costruendovi gradini o altro.

Non resta, pertanto, che confermare il provvedimento cautelare con cui è stata ordinata la rimozione della scala, dando atto che l'esecuzione (per altro non spontanea) è avvenuta il 2.1.2004, a cura dei sig.ri [redacted], i quali però non hanno chiesto il rimborso della relativa spesa.

Costituisce, poi, pregiudizio direttamente causato dalla costruzione della scala quello consistito nell'impossibilità di usufruire dell'autorimessa, tra il 2 luglio 2003 e il 2 gennaio 2004. Tale danno si quantifica in relazione al valore locatizio di una autorimessa doppia come quella degli attori, che, sulla base di nozioni di comune esperienza, si indica in € [redacted] al mese e così complessivamente in € [redacted].

Non è invece provato che i sig.ri [redacted] avessero una concreta offerta di acquisto del bene (che si assume sfumata in conseguenza di una condotta addebitabile alla convenuta); i capitoli dedotti sul punto, invero, riguardano la mera intenzione degli intervenuti di porre in vendita l'autorimessa. In ogni caso il danno risarcibile non sarebbe commisurabile all'intero importo del prezzo asseritamene non incassato (siccome i sig.ri [redacted] ancora hanno conservato nel patrimonio la proprietà del bene e la possibilità di acquisirne il controvalore) bensì gli interessi non lucrati sulla somma che avrebbero potuto riscuotere.

Le altre voci di danno prospettate dai sig.ri [redacted] non possono prendersi in considerazione in questa sede, perché riconducibili a condotte poste in essere da soggetti estranei al giudizio dal sig. [redacted] personalmente, e non in qualità di legale rappresentante della [redacted] dall'impresa [redacted].

Il Condominio non ha provato l'entità dei danni in concreto risentiti.



Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara che la [redacted] non aveva titolo per costruire la scala realizzata il 3.7.2003 all'interno della rampa che collega il passo carraio dello stabile di via [redacted] con il piano seminterrato;
dà atto che tale scala è stata rimossa il 2.1.2004 a seguito del provvedimento emesso dal Tribunale di [redacted], ai sensi dell'art. 700 c.p.c., in data 4.9.2003 con si ordinava il ripristino della rampa;
condanna la società convenuta al pagamento a favore dei sig.ri [redacted] e [redacted] a titolo di risarcimento del danno, della somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 2.1.2004 al saldo;
condanna la [redacted] alla rifusione delle spese di lite a favore delle controparti nella misura che si liquida come segue: a favore del Condominio, per il procedimento cautelare e quello di merito, in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e onorari), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali; a favore dei sig.ri [redacted] complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari e € [redacted] per rimborso spese generali), oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 31 gennaio 2006

Il Giudice
dott. Lucia Formica

