

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il Condominio di [redacted] conveniva in giudizio [redacted] esponendo che:

- all'atto dello scorporo di un più ampio complesso immobiliare in quattro distinti Condomini, si erano venuti a creare, in particolare, i Condomini di via [redacted] e [redacted] parzialmente confinanti;
- nell'atto di scorporo era previsto, all'art.12, che in caso di apertura di porte di una unità immobiliare ricompresa in uno dei Condomini sul cortile dell'altro Condominio spettasse a detta unità immobiliare una servitù di passaggio sul cortile e sull'androne del Condominio adiacente;
- l'ipotesi prevista dal citato art.12 si era verificata relativamente alla condomina [redacted], proprietaria di un'unità immobiliare ricompresa nello stabile di via [redacted] che aveva cominciato a utilizzare il passo carraio, l'androne e il cortile del Condominio di [redacted];
- peraltro, tra le parti era insorta controversia sull'entità del contributo dovuto dalla [redacted] in per la manutenzione e i servizi di cui era ammessa a godere in forza della servitù;
- la [redacted] aveva, infatti, spontaneamente riconosciuto un contributo annuo di L. [redacted] che era stato ritenuto insufficiente dall'assemblea del Condominio attore.

Sulla base di tali premesse il Condominio di [redacted] chiedeva che, previo accertamento della concreta estensione e delle modalità di esercizio della srvitù, fosse accertato e quantificato il contributo dovuto dalla [redacted] proporzionalmente alle effettive



utilità, agli oneri e alle spese relative, con condanna della stessa alla corresponsione del dovuto a partire dalla gestione del 1993, oltre interessi; in subordine chiedeva che, ove l'estensione e le modalità di esercizio fossero ex adverso contestate o risultassero inferiori a quelle effettive, fosse dichiarata la legittimità per il Condominio di rifiutare l'erogazione di servizi a favore della [REDACTED] medesima o suoi aventi causa, con inibizione dell'utilizzo dei relativi servizi condominiali; il tutto con il favore delle spese.

La convenuta si costituiva affermando che il contenuto e le modalità della servitù dovevano ritenersi pacificamente previste nel titolo (atto di scorporo richiamato); in merito al contributo economico contestava le pretese avverse e concludeva per il rigetto delle domande attrici; in subordine, chiedeva che fosse accertata come congrua ed equa l'entità della contribuzione di L. [REDACTED] annue già offerta spontaneamente in fase stragiudiziale.

Dopo l'udienza di prima trattazione il G.I. disponeva c.t.u.. Depositata la relazione, il c.t.u. veniva sentito a chiarimenti sulle osservazioni formulate dalle parti. All'esito il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, faceva precisare le conclusioni e tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La servitù in favore dell'immobile di proprietà della convenuta è pacifica e documentata nell'atto di scorporo più volte richiamato dalle parti. Detta servitù contempla il diritto di "passaggio dal precipitato cortile e dall'androne del condominio gravato". In sostanza, la servitù attribuisce alla proprietà del fondo dominante [REDACTED] il diritto di



utilizzare per il passaggio l'androne e il cortile del Condominio attore. Naturalmente, il contenuto della servitù e le modalità di esercizio della stessa non prevedono l'utilizzo di servizi condominiali ulteriori rispetto a quelli necessariamente finalizzati alla conservazione e all'esercizio del passaggio (quali, per esempio, la distribuzione della posta, la rotazione dei sacchi spazzatura, il giardinaggio).

In assenza di una diversa disciplina convenzionale anche il contributo economico dovuto dalla convenuta va determinato solo ai sensi dell'ultimo comma dell'1069 c.c. e in funzione del contenuto sopra descritto del diritto di servitù in questione.

Alla luce di quanto precede il procedimento seguito e le conclusioni formulate del c.t.u. appaiono pienamente condivisibili: il criterio di determinazione della percentuale di spese da addebitare al proprietario del fondo dominante appare del tutto corretto, perchè è rapportato all'entità del godimento in proporzione delle superfici (del fondo dominante e del Condominio nel suo complesso), in relazione alle superfici (cortile e androne) su cui si esercita il passaggio; l'addebito delle poste di spesa è stato, poi, compiuto escludendo le voci che non hanno stretta attinenza con l'esercizio della servitù. Del resto, riguardo a tale ultimo profilo è appena il caso di ricordare che, contrariamente a quanto sembra sostenere il Condominio, la [REDACTED] non può essere chiamata a sostenere pro quota le spese dei servizi condominiali nel loro complesso, perchè non è una condolina dello stabile, ma semplicemente titolare di un diritto limitato di utilizzazione di due parti comuni di accesso.



Anche in un'ottica equitativa, che tenga conto di tale circostanza, dunque, la quantificazione percentuale assunta dal c.t.u. appare del tutto congrua.

Poiché la convenuta, come riconosciuto dall'attore (v. comparsa conclusionale, pag.8) a far tempo dal 1993 ha versato spontaneamente la somma di L. [REDACTED] all'anno, l'obbligo di contribuzione della stessa ai sensi dell'art.1069 c.c. deve ritenersi integralmente soddisfatto, considerato che il c.t.u. ha accertato come dovuti importi sensibilmente inferiori (v. relazione, pag.5 e ss.); e ciò anche a voler aggiungere agli importi quantificati dal c.t.u. le somme che l'attore lamenta siano state indebitamente scomutate dallo stesso consulente.

All'ultima udienza la convenuta ha modificato le proprie conclusioni, formulando addirittura riserva di ripetizione relativamente alle somme versate in più rispetto al dovuto. Peraltro, va notato che, all'atto della costituzione, la [REDACTED] aveva concluso, in principalità, per il rigetto delle avverse domande e aveva chiesto, in subordine, "dichiararsi congrua ed equa a titolo di contribuzione delle spese per lo esercizio della servitù di passo pedonale ... la somma di lire [REDACTED] annuali già offerta spontaneamente dalla comparente".

La modifica delle conclusioni di cui sopra deve ritenersi ammissibile: l'eliminazione dell'accertamento subordinato dell'entità del contributo (nel limite di L. [REDACTED] offerti stragiudizialmente) non può ritenersi domanda nuova, perchè è sostanzialmente ricompresa nel petitum delle conclusioni formulate in principalità (e dirette al rigetto della domanda e, quindi, all'accertamento che nulla è dovuto dalla convenuta).



Pertanto, va dichiarata l'integrale estinzione dell'obbligazione in relazione alle spese pregresse, mentre per quelle future la percentuale da porre a carico della convenuta è pari a quella indicata dal c.t.u. (17% delle spese esclusivamente attribuibili al cortile - c.t.u. pag.4).

In accoglimento della domanda di accertamento proposta dal Condominio, deve dichiararsi che il contenuto della servitù in contestazione è strettamente limitato all'esercizio del passaggio, attraverso l'ingresso carraio, l'androne e il cortile, ed è finalizzato all'accesso alla proprietà della convenuta, con esclusione della fruizione di servizi condominiali estranei a detto passaggio e a detta finalità, quali, esemplificativamente, deposito rifiuti e biciclette, smistamento posta e fornitura acqua potabile per utenza individuale.

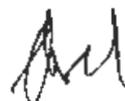
Per contro, come ritenuto dal c.t.u. nel valutare le voci di costo addebitabili al fondo dominante, il servizio citofonico, in quanto connesso all'accesso e al transito, deve ritenersi compreso negli accessori della servitù e, quindi, nei costi da porre a carico della convenuta.

Considerato l'esito della lite e la parziale reciproca soccombenza (la convenuta deve ritenersi soccombente rispetto alla domanda di accertamento sopra esaminata), ricorrono giusti motivi per l'integrale compensazione delle spese di lite.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Accerta che il contenuto della servitù di passo in favore della convenuta e gravante sulla proprietà condominiale è strettamente limitato all'esercizio

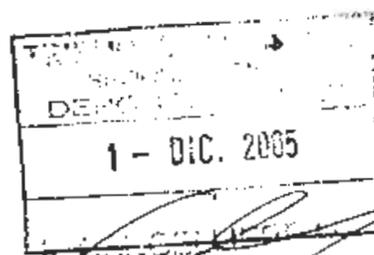


del passaggio, attraverso l'ingresso carraio, l'androne e il cortile del fondo servente, ed è finalizzato all'accesso alla proprietà della convenuta, con esclusione dalla fruizione di servizi condominiali estranei a detto passaggio e a detta finalità.

- 2) Rigetta la domanda di condanna proposta dal Condominio attore relativamente al contributo per spese pregresse.
- 3) Accerta in misura del 17% delle spese esclusivamente attribuibili al cortile del Condominio di [REDACTED] la quota di contributo dovuta dalla convenuta ai sensi dell'art.1069, ultimo comma, c.c..
- 4) Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Milano 30.11.05.

Il Giudice

Francesco d'Amico
