

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato il Condominio attore denunciava lo spoglio subito ad opera del [REDACTED], proprietario dell'immobile prospiciente il lastrico solare-cavedio di proprietà comune. In particolare, il ricorrente lamentava che, "impedendo l'accesso al detto lastrico condominiale con l'aggravante di avere dichiarato di non volerlo più consentire nemmeno in futuro" il resistente aveva "posto in essere un atto di spoglio violento della cosa comune o, comunque, una fattispecie meritevole di tutela possessoria" (ricorso, pag.4).

Il [REDACTED] alla prima udienza non si costituiva.

Il G.D., provvedendo fuori udienza, con ordinanza del 5.3.03 rigettava il ricorso e fissava udienza per il merito possessorio.

Il Collegio rigettava il reclamo proposto dall'attore.

Il convenuto si costituiva chiedendo la concessione di un termine per poter approntare la propria difesa e adducendo di non aver avuto tempestiva conoscenza del ricorso proposto nei suoi confronti.

Il G.I. rigettava la nuova istanza di concessione della tutela cautelare proposta dal Condominio e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La conferma del provvedimento interdittale in sede di reclamo comporta la conferma del contenuto dell'ordinanza in data 5.3.03; in particolare, vanno richiamate le motivazioni ivi espresse, ribadendo che:

- come riportato in fatto, il ricorrente lamenta di non poter accedere al lastrico-cavedio, in quanto l'unica

via di accesso sarebbe attraverso l'appartamento del [REDACTED]

- la domanda del ricorrente, quindi, va qualificata non come reintegrazione nel possesso del lastrico solare, che non è oggetto di pretese appropriative da parte del resistente, ma di tutela del possesso di una servitù di passaggio (attraverso l'immobile del [REDACTED] per eseguire manutenzioni del lastrico;
- peraltro, il ricorrente non ha fornito alcun elemento di prova dell'esercizio di tale servitù e, quindi, del possesso relativo, essendosi limitato ad affermare che "può accedersi e si accede...da oltre 50 anni" solo dall'appartamento in questione; affermazione indimostrata e, comunque, inidonea a configurare il preteso esercizio della servitù, atteso che la stessa amministratrice condominiale, nella missiva del 15.7.2000 (doc.11) riconosce che "l'immobile attualmente di proprietà [REDACTED] al piano terreno e quello ora acquistato dalla Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] al primo piano appartenevano entrambi da quasi cinquant'anni alla medesima proprietà [REDACTED] e che da sempre alla pulizia del lastrico ha provveduto la Sig. [REDACTED] accedendovi dalle finestre del suo appartamento al primo piano"; in sostanza, l'amministratrice riconosce che non vi è mai stato alcun esercizio di fatto di una servitù di passaggio attraverso l'appartamento in questione, perché la stessa proprietaria dell'appartamento provvedeva alla manutenzione e/o pulizia del lastrico;
- non risulta, poi, provato né dedotto a prova che successivamente alla vendita da parte della [REDACTED] il



Condominio abbia di fatto esercitato il passaggio attraverso l'immobile acquistato dal [REDACTED]

- il ricorso, sotto il profilo possessorio, è quindi infondato;
- né il ricorso potrebbe essere accolto qualificando diversamente la domanda, in particolare quale ricorso d'urgenza ai sensi dell'art.700 c.p.c. per ottenere, in via anticipata, il riconoscimento del diritto di cui all'art.843 c.c.; il ricorrente non ha, infatti, fornito gli elementi probatori richiesti dalle norme citate per l'accoglimento sotto tale profilo, né ha indicato, sia pure sommariamente, la domanda di merito alla cui tutela d'urgenza sarebbe preordinato il ricorso;
- infine, va esclusa la configurabilità, a carico del convenuto, di una obbligazione *propter rem*, in quanto condomino: nella specie, infatti, non si tratta di accesso a parti condominiali possibile solo attraverso la proprietà individuale (come nel caso di riparazioni a colonne montanti di fornitura o scarico, ovvero ad impianti comuni passanti in corrispondenza dell'unità abitativa del singolo condomino), ma dell'esercizio di fatto di una vera e propria servitù di passaggio attraverso l'appartamento del [REDACTED] per accedere al cavedio comune.

La domanda va, pertanto rigettata.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM



Definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

1. Rigetta la domanda.
2. Condanna l'attore a rifondere al convenuto le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 8.7.05.

Il Giudice
[Handwritten Signature]

