

Sent. 7570/07  
n. 6039/07

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**  
**in composizione monocratica**  
**Sezione IV civile**  
**Giudice Giovanni Rollero**  
ha pronunciato la seguente  
**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 9 marzo 2007 ed introitata per la decisione in data 28 maggio 2007, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Manara nr. 5, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Carlo Werner, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Alfredo Oriani nr. 2, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Fabio Arrigoni, che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTO**

**Oggetto:** diritto di servitù

**Conclusioni:** come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato al [REDACTED]  
Milano (nel prosieguo Condominio interno) il 19 ottobre 2004, [REDACTED]  
Milano (nel prosieguo Condominio esterno) esponeva che:

- con atto di compravendita del 15 marzo 1961 (nr. 26751 di rep. del notaio Marchetti di Milano) era stata costituita servitù perpetua di passaggio a favore del [REDACTED] interno, che si era impegnato “a partecipare alle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione del cortile e degli androni della esistente casa di [REDACTED] (Condominio esterno, ndr)... in ragione di una metà...”;
- con scrittura privata del 22 ottobre 1990 i due Condomini avevano regolato i rispettivi obblighi, prevedendo l’impegno del [REDACTED] esterno a “comunicare a quello interno entità, modalità e prezzo dei lavori di straordinaria manutenzione relativi alle parti gravate servitù entro quindici giorni dalla relativa delibera. Al Condominio interno era accordato un termine di trenta giorni per far avere a quello esterno eventuali osservazioni, da discutere tra i rispettivi amministratori e consiglieri;
- con raccomandata ricevuta l’1 agosto 2002 il Condominio esterno comunicava a quello interno di aver deliberato nell’assemblea del 23 luglio 2002, di cui era allegato il verbale, il rifacimento del cortile per una spesa massima di € 52.711,00, oltre ad € 5.165,00 ed IVA per direzione lavori ed opere da giardiniere;
- il Condominio interno non aveva formulato alcuna osservazione o contestazione ed il Condominio esterno aveva proceduto ai lavori e con raccomandata del 28 maggio 2003 aveva chiesto al Condominio interno il rimborso della somma di € 32.417,80, pari al 50% della spesa complessiva sostenuta;
- il 20 gennaio 2004 il legale del Condominio interno aveva replicato, contestando sia la necessità dei lavori sia la congruità della somma richiesta, sostenendo che avrebbe dovuto essere calcolata solo per le superfici gravate da servitù.

Ritenendo infondate le obiezioni del Condominio interno, il Condominio esterno ne chiedeva la condanna al pagamento della somma sopra detta, oltre agli interessi legali, sollecitando anche l’emissione di un’ordinanza ex art. 186 ter cpc.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 12 gennaio 2005, era dichiarata la contumacia del Condominio interno, che si costituiva il 12 febbraio 2005, riportando testualmente nella propria comparsa la clausola dell'atto costitutivo della servitù di passaggio, anche nella parte relativa alla disciplina del riparto delle spese di manutenzione ed illuminazione del cortile e degli androni. Si richiamava anche la scrittura del 22 ottobre 1990, sottoscritta per porre termine alle divergenze fra le due collettività condominiali in ordine alle modalità ed ai limiti della compartecipazione del Condominio interno alle spese di cui si discute, per sostenere che questo Condominio avrebbe dovuto contribuire alle spese manutentive della sola striscia del cortile attraverso la quale si esercitava il passaggio, per una superficie di circa 46 mq, a fronte di un'estensione complessiva di questa porzione immobiliare pari a circa 300 mq.

Richiamato, a conforto della propria tesi, anche il disposto dell'art. 1069 III comma cc e censurata la mancata produzione delle fatture giustificative delle spese di cui l'attore chiedeva il rimborso, il Condominio interno dichiarava che, in base al criterio di ripartizione delle spese ritenuto conforme al titolo costitutivo della servitù ed alla scrittura del 1990, la sua quota di partecipazione alle spese in contestazione non avrebbe dovuto superare i 3.991,95 €, oltre oneri fiscali.

Si sosteneva anche che, non potendo i condomini del Condominio interno usufruire delle agevolazioni fiscali connesse ai lavori di manutenzioni straordinaria, interamente godute dai condomini del Condominio esterno, la partecipazione del Condominio convenuto a tali spese avrebbe dovuto essere ridotta in misura proporzionale all'entità di tali benefici fiscali, onde evitare un ingiustificato arricchimento dei condomini del Condominio esterno, che, a fronte di un'unica spesa, avrebbero potuto godere delle detrazioni fiscali e del rimborso da parte dell'altro Condominio.

Si chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande dell'attore ovvero, in subordine, la declaratoria dell'obbligo del Condominio convenuto di partecipare sole spese necessarie alla conservazione della servitù in proporzione all'estensione dell'area oggetto di servitù.

Preso atto all'udienza del 10 marzo 2005 della indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 17 novembre 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 9 marzo 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, il 28 maggio 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto di compravendita per atto nr. 26751 di rep. del notaio Marchetti di Milano, in data 15 marzo 1961, contiene, sub lett. b) dei patti speciali, una clausola così redatta: “...per consentire l'accesso di via [redatto] al terreno qui compravenduto (sul quale è stato realizzato il Condominio interno, ndr), viene costituita a favore del terreno medesimo ed a carico della residua proprietà dei venditori (mappale 4193 A) servitù perpetua di passo pedonale e carraio attraverso il primo cortile e gli androni degli edifici esistenti di proprietà della parte venditrice, e precisamente attraverso la striscia segnata in giallo nella planimetria preallegata”.

La clausola d) stabilisce che: “le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del cortile e degli androni della esistente casa di [redatto] (mappale 4193 A) attraverso i quali la parte acquirente ha diritto di passo carraio e pedonale, nonché le spese di illuminazione elettrica di dette parti saranno ripartite in ragione di metà a carico del terreno qui compravenduto (mappale 4193 B, sul quale è stato edificato il fabbricato contraddistinto dal nr. 40/A, ndr), mentre l'altra metà sarà a carico della residua proprietà venditrice (mappale 4193 A)”.

La scrittura firmata il 22 ottobre 1990 dagli amministratori dei due [redatto] assistiti dai rispettivi legali, prevede, sub clausola 2) delle premesse, che: “in forza del suddetto contratto (di compravendita in data 15 marzo 1961, ndr) il Condominio interno è tenuto a rimborsare a quello esterno il 50% delle spese di illuminazione e di ordinaria e straordinaria manutenzione relative alle parti gravate da servitù”.

La scrittura in esame contiene anche la disciplina del procedimento finalizzato a conseguire la partecipazione del Condominio interno a spese deliberate autonomamente dal Condominio esterno, di cui fa parte il fondo servente.

In particolare, il Condominio esterno (v. sub B delle pattuizioni) è tenuto a comunicare al Condominio interno “entità, modalità e prezzo dei lavori di straordinaria manutenzione relativi alle parti gravate da servitù entro 15 giorni dalla relativa delibera” ed al Condominio interno è accordato un termine di “30 giorni per far avere a quello esterno eventuali osservazioni”, da “discutere tra i rispettivi amministratori e consiglieri”.

Tali accordi sono contenuti in una transazione, stipulata dai due Condominii per porre termine ad una causa (nr. 4136/1988 R.G.) pendente nel 1990 davanti alla Pretura civile di Milano ed avente ad oggetto il rimborso, preteso dal Condominio esterno, del 50% delle spese relative a lavori di manutenzione del portone e dell'androne di ingresso nella via Lamarmora.

In tal modo le parti si ripromettevano di evitare “future contestazioni”. Pare evidente, in altri termini, che alla scrittura del 22 ottobre 1990 debba attribuirsi un valore di interpretazione autentica

della disciplina in punto di spese di manutenzione posta dal contratto del 1961, sotto molteplici profili qui rilevanti: 1) identificazione delle spese destinate a gravare anche sul Condominio interno; 2) determinazione della misura della partecipazione di questo ultimo Condominio alle spese deliberate dal Condominio esterno; 3) istituzione di un procedimento di verifica in contraddittorio della inerenza e congruità di tali spese.

Proprio da questo ultimo punto di vista, occorre subito chiarire che la condotta in concreto tenuta dal Condominio esterno, pur apparendo ispirata dall'obiettivo di vanificare l'effettività del controllo del Condominio interno sulle deliberazioni del Condominio esterno - come reso evidente dal fatto che la delibera per il rifacimento del cortile venne adottata dall'assemblea del Condominio esterno verso la fine del mese di luglio e la relativa comunicazione pervenne all'amministratore del Condominio interno all'inizio di agosto, quindi in pieno periodo di vacanze estive, si da rendere estremamente problematica la possibilità di far pervenire all'amministratore del Condominio esterno le "osservazioni" del Condominio interno entro un termine di 30 giorni decorrente dall'1 agosto - pare, nondimeno, conforme all'*iter* procedimentale genericamente disciplinato dalla scrittura del 22 ottobre 1990, tanto più ove si consideri che non risulta che nei mesi successivi al 30 agosto 2002 l'amministratore del Condominio interno si sia attivato per interloquire circa l'effettiva necessità, l'inerenza alla servitù costituita nel 1961 e la congruità del costo dei lavori deliberati dall'assemblea del Condominio esterno.

Non resta, a questo punto, che stabilire se sia fondata la pretesa del Condominio esterno (che nei termini di cui all'art. 184 cpc ha prodotto le fatture relative a tutte le spese sostenute, con la prova del relativo pagamento) di commisurare l'entità del rimborso dovuto dal Condominio interno all'ammontare di quanto venne speso per il rifacimento dell'intero cortile ovvero se la ripartizione al 50% delle spese di manutenzione ordinaria debba essere calcolata con esclusivo riferimento al costo delle opere interessanti la porzione utilizzata dai condomini di via Lamarmora nr. 40/A per l'esercizio del passaggio pedonale e carroio, delimitata in giallo sulla planimetria allegata al rogito del 1961 e di ampiezza non controversa fra le parti.

Per la soluzione del problema è decisivo stabilire se gravato da tale servitù sia l'intero cortile costituente parte comune del Condominio esterno ovvero solo la porzione delimitata dalla striscia gialla sulla menzionata planimetria.

Non pare seriamente discutibile, in base alla lettera del contratto del 1961 (v. la clausola b dei patti speciali sopra riportata) che il fondo servente debba identificarsi soltanto con le porzioni immobiliari delimitate da una striscia gialla sulla planimetria allegata a quel rogito, comprendenti l'intero androne cui si accede dal portone al nr. 40 della via Lamarmora ed una parte relativamente modesta, per estensione, della superficie del cortile seguente.

La transazione del 1990, precisando la disciplina generica contenuta nel rogito notarile, obbliga il Condominio interno a rimborsare a quello esterno il 50% delle spese di illuminazione e di ordinaria e straordinaria manutenzione relative alle parti gravate da servitù, come testualmente si legge nella riportata clausola 2) delle premesse di quel contratto.

Risultando asserviti l'intero androne ed una striscia centrale del cortile, di superficie pari a mq. 46 (m.l. 18,40x2,50), a fronte di un'estensione dell'intero cortile pari a mq. 299,92 (m.l. 18,40x16,30), secondo quanto riferito dal Condominio convenuto (v. a pag. 3 della comparsa di costituzione e risposta), senza contestazioni in punto di esattezza di queste misurazioni da parte del Condominio attore, ne consegue che è conforme al titolo costitutivo della servitù ed agli accordi intercorsi fra le parti, la partecipazione del Condominio interno alla spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero androne (gravato dalla servitù di passaggio per tutta la sua superficie). Per quanto, invece, attiene alle spese manutentive del cortile, l'obbligazione di rimborso del convenuto è limitata al 50% delle spese inerenti i 46 mq. che costituiscono il fondo servente.

La porzione di cortile gravata dalla servitù di passaggio rappresenta il 15,33% della superficie totale ed il Condominio interno è tenuto, pertanto, a rifondere al Condominio esterno una somma calcolata in ragione della metà del 15,33% della spesa complessivamente sostenuta.

Ne deriva che, fronte di una spesa complessiva di € 64.835,60 sostenuta dal Condominio esterno, il rimborso è dovuto fino alla concorrenza della somma di € 4.969,64, quasi coincidente con l'importo (€ 4.391,14) che il Condominio interno si era offerto di pagare a titolo transattivo.

Su tale ammontare sono dovuti gli interessi legali dalla data della domanda al saldo.




La soccombenza del Condominio attore sulla parte preponderante della domanda di condanna del convenuto al pagamento di una somma e l'offerta transattiva da parte del Condominio interno di un rimborso pressochè coincidente con quanto la controparte poteva legittimamente pretendere, rende doverosa l'integrale compensazione delle spese di lite.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**CONDANNA**

il  a pagare al   
 Milano la somma di € 4.969,64, con gli interessi legali dal 19 ottobre 2004 al saldo;

**COMPENSA**

integralmente le spese di lite fra le parti.

Così deciso in Milano, l'1 giugno 2007.

**il Giudice  
Giovanni Rollero**

