

N. 11873/05 R.G.

Sent. 14543/08
Rep. 11660/08



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 281 *sexies* c.p.c.

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato il 17/12/2004

da

[REDACTED]
[REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore*,
rappresentato e difeso, in forza di procura a margine dell'atto di citazione,
dall'Avv. Fabio Magrì ed elettivamente domiciliato in Milano via Ippolito Nievo
n. 41

- ATTORE -

contro

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata
in Milano via Silvio Pellico n. 12 presso lo studio dell'Avv. Luca Bellini che la
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione
e risposta

- CONVENUTA -

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'L' or similar character, located at the bottom right of the page.

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U. visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- rilevato che il Condominio attore, lamentando l'installazione da parte della convenuta di saracinesche che impedirebbero l'esercizio delle servitù di cui all'art. 12 punti 1 e 5 del Regolamento nonché l'installazione di un'insegna luminosa sulla proprietà condominiale in assenza di autorizzazione, ha chiesto, ai sensi dell'art. 2058 c.c., la condanna della [REDACTED] alla riduzione in pristino dello *status quo ante* illegittimamente modificato e, in via di stretto subordine, la condanna della stessa a porre in essere tutti gli adempimenti necessari a rendere possibile l'esercizio da parte del Condominio dei diritti reali di servitù, oltre alla condanna generica al risarcimento dei danni in conseguenza dell'illegittima installazione dell'insegna luminosa, da liquidarsi in separato giudizio;
- ritenuto che le domande attoree sono infondate e vanno pertanto respinte;
- rilevato invero che, in relazione all'esercizio delle servitù, l'espletata istruttoria ha consentito di escludere la sussistenza del dedotto impedimento ad accedere -sul lato prospiciente la [REDACTED] al cortile di proprietà [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, trasporto, sgombero e momentaneo deposito di merci e al passaggio per il deposito e il trasporto dei rifiuti nonché a passare, sul lato prospiciente il [REDACTED] attraverso l'esistente ingresso al piano seminterrato per raggiungere il locale caldaia, il locale serbatoio deposito combustibile e tutti i vani comuni del Condominio adiacenti a tali locali;
- rilevato infatti che l'accesso al cortile da [REDACTED] per altro garantito da altre due vie di ingresso in corrispondenza degli androni condominiali come espressamente previsto dal Regolamento e in ogni caso utilizzato unicamente per consentire al custode del Condominio nei giorni di ritiro dell'immondizia il trasporto dei rifiuti dal cortile al passo



carraio, è stato assicurato, allorchè venne soppresso il servizio di custodia notturna all'interno del *garage*, mediante consegna delle chiavi sia al custode a ciò incaricato che all'Amministratore del Condominio [REDACTED] (cfr. dichiarazioni rese dal teste comune [REDACTED] e dallo stesso [REDACTED]).

- rilevato che, quanto all'accesso da [REDACTED] all'intervenuta sostituzione delle vecchie saracinesche ha fatto seguito nel 1995/96 la consegna da parte del gestore [REDACTED] all'allora [REDACTED] (con onere per quest'ultimo di curarne il passaggio di consegna ai successivi amministratori) di due tessere magnetiche per l'apertura delle saracinesche su [REDACTED], chiavi per altro non consegnate in precedenza ma neppure richieste dal Condominio stante all'epoca la diversa organizzazione della autorimessa con la presenza di un custode anche in orario notturno, e che tale consegna ha consentito all'incaricato della caldaia l'accesso, per il tramite del custode, anche in occasione degli interventi effettuati in orari diversi da quelli di apertura del *garage* (cfr. deposizione dei testi [REDACTED]);
- rilevato infine che la nozione di *utilitas*, ricavabile dalla lettura del titolo costitutivo della servitù di passaggio da [REDACTED] e ripresa al punto 5-art. 12 del Regolamento, è da ravvisarsi in un vantaggio del Condominio legato ad esigenze condominiali, quali quelle connesse al funzionamento dell'impianto di riscaldamento, e non dei singoli condomini;
- rilevato pertanto che la pretesa del Condominio di garantire a ciascun condomino il possesso delle chiavi finisce con lo stravolgere tale utilità, rispondente ad esigenze connesse a servizi condominiali, dando vita ad una servitù legata ad una nuova *utilitas*, con la conseguenza che l'eventuale diversa destinazione dei locali (tra cui il locale serbatoio nafta non più in funzione come riferito nell'interpello dall'Amministratore del Condominio) dovrà pur sempre tener conto del tipo di *utilitas*, legata ad esigenze condominiali, caratterizzante l'originaria servitù sì che l'ipotizzato utilizzo del locale quale deposito di biciclette non solo risponderebbe ad

una (nuova) utilità del singolo condomino estranea all'originaria previsione di un'*utilitas* al servizio dell'ente condominiale ma costituirebbe anche un aggravamento della condizione del fondo servente anche solo ove si consideri che l'accesso, come emerso dall'espletata istruttoria, è stato sino ad ora sempre e solo utilizzato dal custode e dall'incaricato dell'impianto di riscaldamento, cioè da singole persone incaricate di svolgere servizi condominiali;

- rilevato infine, quanto alla lamentata abusiva installazione dell'insegna luminosa sul muro perimetrale di proprietà condominiale, che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, è riconosciuta al singolo condomino la possibilità di servirsi dei muri perimetrali dell'edificio per quelle utilità accessorie che ineriscono al godimento della sua proprietà esclusiva, qual è l'utilità dal risalto pubblicitario dell'attività professionale o commerciale svolta che si realizza normalmente mediante l'apposizione di insegne e targhe (cfr. Cass. n. 6229/86; Cass. n. 1046/98) salvo che il Regolamento condominiale sottoponga a limitazioni tale facoltà vietandone l'apposizione ovvero subordinandola al consenso dell'Amministratore del condominio (Cass. n. 4047/74; Cass. n. 9311/93);
- rilevato che nel caso di specie il Regolamento disciplina unicamente l'installazione di targhe e segni indicatori da applicare negli atrii delle scale o degli androni imponendo, in tali casi, il preventivo benestare scritto dell'Amministratore, disposizione questa non estensibile alla fattispecie in esame riguardante l'installazione di un'insegna sul muro perimetrale lato strada;
- rilevato in ogni caso che nel corso dell'assemblea condominiale del 13/7/1990 la ██████████, come da relativo verbale acquisito in atti, aveva chiesto ed ottenuto l'assenso agli interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari di sua proprietà di cui al progetto depositato presso l'Amministrazione ed inoltrato a tutti i condomini in copia, interventi meglio illustrati nel corso



dell'assemblea dal signor [REDACTED] a ciò delegato dalla [REDACTED] (come per altro affermato dallo stesso teste nel corso della sua deposizione);

- rilevato che il rigetto nel merito delle domande attoree rende superfluo l'esame delle questioni in ordine ai profili di carenza di legittimazione passiva e prescrizione sollevate dalla difesa della società convenuta;
- rilevato che le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del Condominio attore

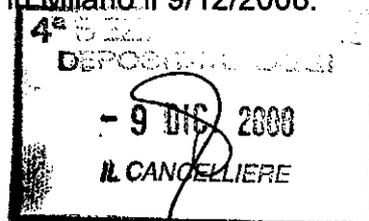
P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande formulate dal Condominio attore;
- 2) condanna il Condominio, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, a rifondere alla convenuta le spese di lite che si liquidano in complessivi € 7.023,50 di cui € 11,50 per spese, € 1.763,00 per diritti ed € 5.249,00 per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano il 9/12/2008.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni

A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "Laura Tragni".