

SENT. N° 2077/09  
REP. N° 1710/09



**Repubblica Italiana**  
**In nome del Popolo Italiano**  
**Il Tribunale di Milano**  
**Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. CARMELA GALLINA  
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa civile iscritta al R.G. n. 53935 /2005 promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] CF/PIVA elettivamente domiciliato in VIA O.  
DA TRESSENO 1 20127 MILANO presso l'Avvocato ZAMBONINI PAOLA FRANCESCA che  
la/lo rappresenta e difende;

**Attore**

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA MOROSINI, 39 20135  
MILANO presso l'Avvocato FERRO MASSIMILIANO

**Convenuto**

Conclusioni : come da fogli allegati

*Fer*

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 25.7.05 il Condominio di Milano [redacted] conveniva in giudizio [redacted] al fine di sentire confermare il provvedimento ex art. 700 c.p.c. in data 30.6.05 col quale il Tribunale di Milano aveva condannato la suddetta - in veste di condomina proprietaria della cantina ove era ubicato il contatore comune dell'acqua ed i tubi di carico - a consentire l'accesso ai tecnici del condominio e del servizio idrico municipale al fine di sostituire o riparare i suddetti manufatti, disponendo per l'esecuzione coattiva del provvedimento, in caso di mancata ottemperanza.

Assumeva il Condominio che la convenuta vi aveva dato spontanea attuazione sì che si era proceduto mediante esecuzione coattiva all'accesso ed agli interventi necessari; chiedeva, pertanto, la condanna della stessa alla rifusione delle spese sostenute nella fase cautelare - anche in relazione al reclamo - nonché al risarcimento dei danni inerenti le sanzioni applicate al condominio, gli esborsi relativi ai ripetuti accessi dei tecnici e le maggiori somme versate dai condomini per lo stillicidio di acqua e fermo contatore, da liquidarsi - questi ultimi - in via equitativa.

Si costituiva in giudizio la convenuta contestando il fondamento delle domande di cui chiedeva il rigetto sul presupposto della legittimità della condotta serbata e dell'assenza di una servitù di passaggio a favore del condominio attore. In via riconvenzionale chiedeva accertarsi il diritto di proprietà esclusiva sulla cantina e l'assenza di servitù o altri oneri gravanti sulla stessa, con conseguente ordine al Condominio di procedere allo spostamento del contatore dell'acqua in luogo diverso di proprietà condominiale.

Previo rigetto delle istanze istruttorie articolate dalla convenuta, all'udienza in data 14.10.08 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe indicate e la causa veniva riservata per la decisione previa concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare occorre dare atto della persistenza dell'interesse ad agire della convenuta, pur essendo documentata l'avvenuta cessione dell'immobile da parte della stessa e la conseguente perdita della qualità di condomina, in quanto è impregiudicato il suo diritto a resistere in giudizio sia al fine di conseguire il rigetto della domanda



risarcitoria atteso il carattere personale della responsabilità sia al fine della liquidazione delle spese .

La domanda è fondata.

La documentazione allegata acclara pienamente il diritto del Condominio attore ad avere accesso alla cantina di proprietà esclusiva della convenuta - circostanza, questa, mai contestata - al fine di poter effettuare le letture del contatore dell'acqua nonché tutta l'attività inerente la manutenzione del suddetto contatore e dei tubi di carico dell'acqua.

Il diritto all'accesso è desumibile sia dall'atto di acquisto della convenuta che alla clausola 1) della sezione "patti e condizioni" prevede che gli immobili (ivi inclusa la cantina) vengono venduti "...nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni ragione, azione, pertinenze, servitù attive e passive anche non apparenti.." sia dal regolamento condominiale allegato che al punto 3) prevede testualmente l'obbligo per ciascun condomino di "...consentire nei locali di sua proprietà le ispezioni ed i lavori ritenuti necessari per conservare le parti comuni...". Infine, il contratto per la fornitura dell'acqua potabile sottoscritto dal condominio prevede specificamente alla clausola 28) l'esercizio della funzione di vigilanza e controllo autorizzandosi a tal fine l'effettuazione di ispezioni, controlli e prelievi necessari.

Quanto all'argomento difensivo svolto dalla convenuta circa l'assenza dei presupposti di cui all'art. 1062 c.c. si rileva come esso sia smentito dalla tipologia dei luoghi e dalla natura del servizio di cui si discute : premesso, infatti, che è pacifico l'alloggiamento del contatore così come le terminazioni delle tubature dell'acqua all'interno della cantina di proprietà della convenuta sin da epoca antecedente l'acquisto , si rileva come dette evidenze integrano altrettante opere permanenti stabilmente destinate a garantire il servizio di approvvigionamento idrico alla collettività condominiale ed evidenziano inconfutabilmente l'esistenza della servitù di cui si discute costituita per destinazione del padre di famiglia. Non osta a tale conclusione la circostanza che la cantina fosse sin dall'origine risultata chiusa con serratura la cui chiave era nell'esclusiva disponibilità della proprietaria, poiché tale situazione di fatto non esclude l'esistenza del diritto e la legittima pretesa del titolare della servitù al suo esercizio in modo conforme al contenuto , ossia, con l'accesso al locale previa consegna della chiave da parte della proprietaria.

Infine , la circostanza allegata circa l'opportunità di collocare altrove il contatore non viene a sminuire l'esigenza originaria per cui la servitù è stata costituita , riservandosi alle

determinazioni della collettività condominiale ogni decisione relativa ad una diversa collocazione.

Ciò posto, è documentato che la convenuta ha pervicacemente rifiutato per anni l'accesso al locale nonostante i solleciti rivoltile dall'amministratore e tale rifiuto ha opposto anche all'attuazione del provvedimento cautelare la cui attuazione è avvenuta in via coattiva.

Deve, di conseguenza, accogliersi - sia pur nei limiti che si vanno ad esporre - la domanda del Condominio attore volta a conseguire il ristoro dei danni cagionati da tale illegittima condotta consistiti negli oneri sostenuti per i ripetuti accessi dei tecnici al locale, come in atti documentati, nella misura pari ad € 604. A tale importo deve aggiungersi la somma di € 244,80 - giusta nota pro - forma allegata - richiesta dall'amministratore per l'attività straordinaria consistita nelle riunioni tenute coi consiglieri del condominio nonché la somma pari ad € 400 relativa alla procedura esecutiva promossa in danno della convenuta. Nulla può essere riconosciuto relativamente all'attività di difesa tecnica relativa al procedimento cautelare rientrando la liquidazione di tali voci in quella delle spese di giudizio di cui all'infraiscritto dispositivo.

Parimenti non risulta documentata l'avvenuta corresponsione da parte del Condominio di penali per la violazione del regolamento inerente la fornitura del servizio idrico, sì da non potersi riconoscere tale voce di danno alla stregua del prospetto prodotto

Occorre, infine, liquidare il danno arrecato al condominio dall'illegittima condotta della convenuta inerente il maggior esborso sostenuto a causa dello stillicidio nella fornitura e per il fermo contatore come in atti documentato anche a mezzo di fotografie: trattandosi di componente la cui quantificazione non può essere effettuata in base a parametri certi si ritiene di procedere in via equitativa riconoscendo per tale voce un importo pari ad € 3.000 complessivi in valori attuali.

Pertanto, compete al Condominio attore un importo pari ad € 4.244,80 oltre interessi di legge da calcolarsi dalle singole scadenze - quanto all'importo di € 1.244,80 - e dalla presente pronuncia - quanto all'importo di € 3.000 - sino al saldo effettivo.

Le spese di lite liquidate nella misura di cui al dispositivo seguono la soccombenza.

P. Q. M.



Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio di Milano [redacted] nei confronti di [redacted] nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

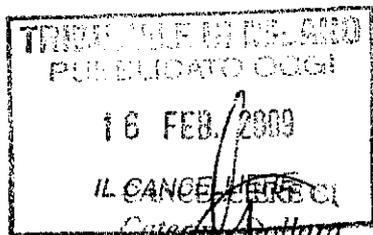
1) Accoglie, per quanto di ragione, la domanda e condanna la convenuta - per il titolo di cui in narrativa - a versare al Condominio attore la somma di € 4.244,80 oltre interessi di legge da calcolarsi dalle singole scadenze - quanto all'importo di € 1.244,80 - e dalla presente pronuncia - quanto all'importo di € 3.000 - sino al saldo effettivo;

2) Condanna la convenuta a rifondere al Condominio attore le spese di giudizio liquidate - quanto alla fase cautelare - in complessivi € 3.000 di cui euro 1.700 per onorari ed € 1.300 per diritti oltre alle spese generali pari al 12,5 % su diritti ed onorari, oltre i.v.a. e c.n.p.a., e - quanto al presente giudizio - in complessivi € 3.0612 di cui euro 2.000 per onorari, € 1.400 per diritti ed € 212 per esborsi oltre alle spese generali pari al 12,5 % su diritti ed onorari, oltre i.v.a. e c.n.p.a.;

Così deciso in Milano, il 13 febbraio 2009.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina



*[Handwritten signature]*