



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
QUARTA SEZIONE CIVILE

1/1/3/2010
3602/2010

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. LUCIA ELENA FORMICA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16015/2008 R.G. promossa da:

[REDACTED] (cf [REDACTED]), rappresentato
dall'avv. Massimo Vezzoli ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Via
Cadolini, 4 20137 Milano

ATTORE

contro:

[REDACTED] (cf [REDACTED]), rappresentato dall'avv.
Eugenio Antonio Correale e elettivamente domiciliato presso il suo studio in Via
Camillo Hajech, 10 20129 Milano ,

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 3.12.2009 ed
alla presente sentenza;

Motivi in fatto e in diritto

In atto di citazione il condominio attore premette che: - i due condomini hanno cortili
interni confinanti (rispettivamente identificati con i numeri di mappale 447 e 366)
nonché la centrale termica; - i rapporti tra i due condomini, con specificazione delle
servitù reciproche, sono disciplinati dai rispettivi regolamenti contrattuali; - detti
regolamenti prevedono che la centrale termica comune è collocata in locale del
condominio di [REDACTED] gravato di servitù a favore del condominio di [REDACTED]

10; - gli stessi regolamenti prevedono inoltre servitù di passaggio anche carraio a favore del condominio del [redacted] su cortile interno del condominio [redacted] identificato dal numero di mappale 366.

Il Condominio di [redacted] espone, poi, che il Condominio convenuto, nel corso del 2006, ha edificato sul proprio cortile (mappale n. 366) un locale per il ricovero della spazzatura, arbitrariamente determinando una limitazione all'esercizio della servitù di passo a favore dell'altro condominio. Inoltre, lamenta che il convenuta abbia modificato l'impianto di riscaldamento (da gasolio a gas metano) ed installato arbitrariamente la centrale termica nello stesso cortile, accanto al locale dei rifiuti, così creando un'ulteriore limitazione all'esercizio della servitù di passaggio.

Ciò premesso, il condominio attore agisce a tutela della servitù di passaggio gravante sul cortile identificato con il n. 366 per ottenere la rimozione di tali manufatti e la collocazione della centrale termica nel locale apposito individuato nei regolamenti dei due condominii.

In subordine, l'attore chiede accertarsi l'intervenuta usucapione delle servitù sopra enunciate.

Tutto ciò premesso, vanno innanzitutto esaminate le eccezioni preliminari proposte dal condominio convenuto.

1. Con riferimento alla prima eccezione, si osserva che l'oggetto della domanda e le ragioni in fatto e diritto poste a suo fondamento sono sufficientemente precise, se le conclusioni dell'atto di citazione si leggono alla luce della narrative che le precede.


2. L'eccezione relativa al potere di rappresentanza in capo all'amministratore del condominio attore è stata superata con la produzione, in allegato alla memoria depositata ai sensi dell'art. 183 sesto comma n. 1 cpc, del verbale dell'assemblea in cui i condomini, a maggioranza, hanno conferito all'amministratore il potere di promuovere il presente giudizio (doc. n. 16 att.).

3. Sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore del condominio in relazione all'azione volta a salvaguardare la servitù che, assume, sarebbe esistente a favore del condominio.

Certo, la sintetica espressione usata da parte attrice (e del resto impiegata anche nei regolamenti, evidentemente per sintesi espositiva) non è corretta.

In realtà, poichè proprietari dell'edificio in condominio sono i proprietari delle singole unità immobiliari e non il "condominio", ente privo di personalità giuridica che non può essere titolare di diritti, non è concepibile una servitù a favore di un condominio, ma solo a favore di ciascun unità immobiliare esclusiva a cui accede una quota delle parti comuni.

Tuttavia, contrariamente a quanto sostiene parte convenuta, da tale argomento non discende che l'azione a tutela della servitù di cui sono titolari i condomini non possa essere esercitata dal condominio. Invero, il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza, sia pure con il limite del concorrente diritto degli altri condomini, pertanto anche un solo condomino può promuovere le azioni reali a difesa di



diritti reali comuni, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione; allo stesso modo, tali azioni possono essere deliberate - anche a maggioranza - dall'assemblea dei condomini, la quale può conferire all'amministratore o ad altri il potere di agire, nel comune interesse (cfr. Cass. 25/06/1994 n. 6119 e 10.9.1980 n. 5220).

4. Sussiste, poi, la legittimazione passiva del condominio convenuto. Invero, secondo l'indirizzo più recente della Corte di Cassazione con riguardo ad azioni a tutela di servitù la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste anche nel caso l'azione sia diretta a ottenere la rimozione di opere comuni (v. Cass. 21 maggio 2008 n. 13074; 21 gennaio 2004 n. 919, n. 1485/96).

5. Il condominio convenuto, già con la comparsa di costituzione e risposta, ha contestato la conformità delle fotocopie dei regolamenti condominiali, prodotti da parte attrice quali documenti nn. 8 e 9, sicchè spettava all'attore vincere tale contestazione, producendo copia autentica dei regolamenti stessi e degli atti a cui erano allegati (peraltro, questi ultimi, non prodotti nemmeno in fotocopia).

Parte attrice, invece, si è limitata a dare atto unilateralmente che le copie fotostatiche erano conformi agli originali, cioè a ribadire semplicemente ciò che era oggetto di contestazione, e che gli originali erano stati stipulati per atti pubblici verificabili in ogni momento (così a pag. 9 della comparsa conclusionale), senza considerare che gli elementi per effettuare la verifica di conformità andavano forniti in questo processo.

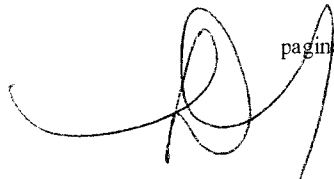
Si rileva, inoltre, che le planimetrie richiamate dai regolamenti prodotti per descrivere le servitù non state prodotte neppure in fotocopia e nulla prova che la planimetria doc. n. 1 di parte attrice sia propria una planimetria menzionata nei regolamenti stessi.

Avendo parte attrice omesso di assolvere l'onere probatorio in questione, dei documenti prodotti in copia non si può tenere conto.

Peraltro, si osserva che, anche ammesso la conformità delle fotocopie degli originali, i regolamenti in questione non consentono di individuare il percorso della dedotta servitù di passaggio, che è descritta al punto G del regolamento di [redacted] e agli articoli 3 e 5 del regolamento di [redacted] con riferimento a planimetrie che, come si è appena detto, non sono prodotte; ciò non consente di valutare se sia indispensabile all'esercizio della servitù il transito proprio sulla porzione di cortile in contestazione. Del resto, parte attrice non ha offerto prove, né dedotto mezzi di prova per risalire altrimenti all'esatta estensione e alle modalità di esercizio della pretesa servitù.

Nel merito, per quanto esposto al punto 5, la prova dell'esistenza di servitù di passaggio sul cortile identificato con il numero di mappale 366, di proprietà comune ai condomini di [redacted], a favore pro quota di ciascuno dei fondi inclusi nell'edificio condominiale di [redacted], non può fondarsi sui citati regolamenti condominiali.

Il condominio attore sottolinea che prova della suddetta servitù si desume, comunque, dall'atto di transazione intervenuto tra i due condomini a definizione di una precedente causa.

 pagina 3 di 5

Effettivamente, risulta che in passato il Condominio [redacted] aveva promosso altra causa contro il Condominio [redacted] sulla premessa dell'esistenza della servitù di passaggio pedonale e carraio sul cortile di cui al mappale n. 366 e per ottenere che i condomini del n. 6 non parcheggiassero al di fuori degli spazi prestabiliti (v. atto di citazione doc. n. 22 att.). Risulta, altresì, che tra i due condomini fu conclusa una transazione per definire quella controversia, con la scrittura privata prodotta quale doc. n. 20 dall'attore, in cui si legge "il Condominio [redacted] fatti salvi eventuali diritti di terzi, riconosce che il Condominio [redacted] ha diritto di parcheggio nella corte di propria pertinenza (in colore verde nella planimetria allegata) come segue: 1/a n. 4 posti auto tratteggiati in colore rosso; 1/b n. 3 posti auto tratteggiati e in colore rosso". Afferma poi l'attore che il testo della transazione in questione è stato approvato dai condomini dell'edificio [redacted] con delibera del 23 settembre 1998 (doc. n. 17 att.).

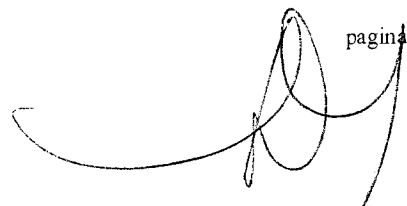
Dalla transazione in questione, però, non si ricavano argomenti decisivi a favore della definizione della presente controversia.

Infatti, ammesso che la transazione in questione necessariamente presupponga il riconoscimento dell'esistenza di una servitù di passaggio a favore dei condomini di [redacted] e a carico del cortile mappale n. 366, non se ne può desumere l'estensione ed il percorso; soprattutto, oggetto della transazione (visto l'oggetto della controversia sottostante) era la regolamentazioni del parcheggio nel cortile stesso, ma nulla consente di desumere l'impegno da parte dei condomini di via Maggi 6 a non occupare in alcun modo proprio gli spazi oggi occupati dalla centrale termica e dallo sgabuzzino dei rifiuti.

Sostiene il condominio attore che a tale conclusione si perverrebbe esaminando la planimetria allegata alla transazione e richiamata nel testo; tuttavia, l'attore non ha prodotto neppure quella planimetria, essendosi limitato a produrre la scrittura di transazione senza allegati, in tal modo precludendone l'esame.

Una planimetria è invece allegata al verbale dell'assemblea del 23 settembre 1998, con cui i condomini di [redacted] deliberarono di approvare il testo della transazione; in quella planimetria in corrispondenza della raffigurazione dell'area oggi in contestazione compare la scritta "NO". Tuttavia, non vi è prova che la planimetria allegata al verbale in questione sia la stessa allegata alla transazione (prova che si poteva fornire esclusivamente mediante la produzione in giudizio di quell'allegato).

Si aggiunga che, come si legge nel verbale, per il condominio di via [redacted] la scritta "NO" posta sulla planimetria era destinata a chiarire quali fossero gli spazi non utilizzabili per il parcheggio, non per individuare spazi da mantenere in assoluto sgombri. Infatti, così si legge sul verbale in questione: "l'assemblea all'unanimità delibera di sottoporre al condominio di via [redacted] l'ipotesi transattiva ... nel senso che saranno mantenuti i parcheggi nel cortile del civico 6/int. ad eccezione di quelli segnalati nella planimetria allegata con la scritta "NO" nella cui area saranno poste delle fioriere."



Con specifico riferimento allo spostamento della centrale termica in cortile, si osserva che il condominio attore ha dedotto l'arbitrarietà della decisione di adottare un impianto alimentato a metano in luogo del preesistente a gasolio nonché l'intralcio all'esercizio della servitù di passaggio.

Quanto al primo punto, basti osservare che la decisione di sostituire il vecchio impianto è stata assunta, dall'assemblea comune ai due condomini (v. verbale 5.12.06, doc. n. 1 conv.), con delibera a maggioranza qualificata che non risulta impugnata.

Quanto all'intralcio della nuova caldaia rispetto alla servitù di passaggio gravante sul cortile, valgono le considerazioni già esposte.

Infine, si osserva che lo spostamento all'esterno dell'impianto non costituisce violazione della servitù asseritamente esistente a favore dei condomini di [redacted] per il mantenimento della centrale termica su porzione di proprietà dei condomini di [redacted]. Invero, non necessariamente quella servitù deve gravare su apposito locale, e il cortile ben può considerarsi luogo ugualmente comodo per l'esercizio di quel diritto (art. 1068 c.c.), non avendo il condominio attore indicato in che modo lo spostamento aggraverebbe la pretesa servitù.

In conclusione, le domande di parte attrice vanno respinte.
Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. respinge le domande di parte attrice;
2. condanna altresì la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in € 293,33 per spese vive, € 485,62 per diritti, € 7.400,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 12,50%.

Milano, 6 aprile 2010.

il Giudice
dott. Lucia Elena Formica

