

SENTENZA N.  
N. 840/2009 R.G.

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

In funzione di Giudice unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 7 gennaio 2009 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA  
[REDACTED] elettivamente domiciliata in  
Milano, [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta  
e difende come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE OPPONENTE

CONTRO  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,  
elettivamente domiciliato in Milano, Via [REDACTED], presso lo studio degli avv. [REDACTED] e  
[REDACTED] che lo rappresentano e difendono come da procura a margine del ricorso per decreto  
ingiuntivo

CONVENUTO OPPOSTO

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo in materia di spese condominiali

Conclusioni: come da fogli separati allegati

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia ha ad oggetto l'opposizione azionata dall'attrice [redacted] di [redacted] in [redacted] avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dal Consorzio [redacted] ed avente ad oggetto la richiesta di pagamento di spese relative all'uso di una strada poderale sulla quale grava una servitù di transito a favore della medesima attrice: quest'ultima risulta infatti proprietaria di una villa soprannominata "[redacted]" nonché di alcuni terreni ubicati nel territorio di [redacted] (per la corretta individuazione dello stato dei luoghi e delle proprietà della parte attrice vedi i docc. nn. 2 e 2 bis del fascicolo di parte attrice opponente) a favore dei quali è stata costituita sin dal 1976 una servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi attraverso la strada privata di proprietà di terzi (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta opposta).

In particolare il Consorzio [redacted] ha richiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo richiamando il contenuto precettivo di cui all'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile in materia di condominio degli edifici e producendo a tal uopo sia le delibere assembleari dei soggetti facenti parte del predetto Consorzio con cui sono state approvate le spese oggetto di ingiunzione che i rendiconti consuntivi per le gestioni che vanno dal 2002 al 2008 (si veda la documentazione allegata al fascicolo del procedimento monitorio prodotto dalla parte opposta).

Con l'odierno giudizio l'attrice [redacted] di [redacted] in [redacted] ha evidenziato l'irritualità dello strumento giuridico azionato dalla parte convenuta e la conseguente erroneità dell'accoglimento, da parte del Tribunale di Milano, del ricorso per decreto ingiuntivo stante l'inesistenza di un rapporto di Condominio con il Consorzio ricorrente, la circostanza fattuale della non appartenenza della sua proprietà al Consorzio [redacted]", nonché la non debenza delle somme - nella misura indicata nei rendiconti a corredo del ricorso per decreto ingiuntivo accolto - azionate dal Consorzio [redacted] ricorrente; ha eccepito infine l'incompetenza territoriale del Tribunale di Milano, per essere i beni immobili cui ineriscono le pretese patrimoniali

azionate dal Consorzio [REDACTED] ubicati nella circoscrizione del Tribunale di Genova, invocando a tal uopo i criteri di cui agli artt. 21 e 23 del codice di rito civile, salvo poi rinunciare alla predetta eccezione con il deposito della comparsa conclusionale.

Costitutosi nel giudizio a seguito della opposizione ex art. 645 c.p.c., il Consorzio [REDACTED] ha contestato in fatto e diritto il tenore delle avverse difese ribadendo la legittimità della ingiunzione di pagamento e la debenza da parte della opponente attrice delle spese relative alla gestione della strada che consente l'accesso alla proprietà di quest'ultima.

Questi i fatti di causa e le reciproche posizioni difensive delle parti, questo Giudice ritiene che l'opposizione a decreto ingiuntivo spiegata da [REDACTED] sia da respingere per i motivi e con le precisazioni che di seguito si passa ad evidenziare.

La questione che occorre affrontare nel presente giudizio è quella di capire se le spese che il Consorzio [REDACTED] ha richiesto alla parte attrice [REDACTED] nella misura e per gli importi quantificati nel decreto ingiuntivo siano effettivamente dovute da quest'ultima: occorre comunque sottolineare come l'incedere del processo, il naturale contraddittorio tra le parti di causa estrinsecatosi per mezzo del deposito degli atti difensivi nonché infine l'atteggiamento responsabile dei difensori hanno consentito di dipanare gran parte delle questioni giuridiche che si sono presentate nel corso del giudizio, come ad esempio è accaduto con riferimento alla eccezione di incompetenza territoriale che è stata oggetto di rinuncia ad opera della parte attrice opponente.

Le parti hanno infatti convenuto sulle seguenti considerazioni:

- 1) l'odierna attrice è titolare – assieme ad altri soggetti proprietari di terreni circostanti – di una servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi sulla strada privata di proprietà della [REDACTED] che le consente di accedere alla propria villa ed ai suoi terreni limitrofi (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta opposta);

- 2) l'odierna attrice è pacificamente tenuta alle spese per l'uso della predetta strada privata: la difesa della stessa parte attrice ha individuato il titolo giuridico da cui scaturisce il predetto obbligo nella delibera assembleare del 3 luglio del 1993 (per reperire la quale vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte convenuta) con la quale fu stabilito che [REDACTED] partecipasse "a tutte le spese relative alla gestione della strada sia ordinarie che straordinarie a condizione che per le straordinarie sia convocata in apposita assemblea. La signora non parteciperà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti le parti comuni adibite a verde o uliveto e comunque non interessate dal tragitto stradale (aiuole comprese e derattizzazione in generale)";
- 3) tra i terreni facenti parte del Consorzio ricorrente nella fase monitoria e le proprietà della opponente [REDACTED] non sussiste alcun condominio secondo la nota definizione dell'art. 1117 c.c., come candidamente riconosciuto dalla difesa di parte convenuta nella memoria di replica depositata in data 10 dicembre 2010, atteso che sia le parti adibite a verde e/o ad uliveto facenti parte del Comprensorio che la strada per cui è causa sono di proprietà di terzi e che non vi sono proprietà comuni a più soggetti tra cui l'odierna attrice: da ciò consegue che effettivamente, come sostenuto dalla difesa di parte attrice, il decreto non doveva essere concesso munito della provvisoria esecutività ex art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile non sussistendo nel presente caso alcuna fattispecie riconducibile al condominio degli edifici;
- 4) non sussiste alcuna comunione ordinaria tra i soggetti titolari della servitù di passaggio sulla strada per cui è causa, come del pari riconosciuto dalla difesa di parte convenuta nella predetta memoria di replica: tutti i soggetti che fanno uso della strada di proprietà della [REDACTED] per accedere alle rispettive proprietà godono autonomamente di un diritto di servitù di passo l'esercizio della quale comporta l'onere relativo alla manutenzione e gestione della strada su cui tale diritto si esercita;

- 5) secondo la difesa della parte opposta il Consorzio convenuto non è altro che un ente di gestione costituito dai titolari del diritto di servitù sulla strada per cui è causa, mentre per la tesi sostenuta dalla difesa di parte opponente il predetto Consorzio non è altro che l'ente che gestisce ed amministra la strada sulla quale la stessa opponente esercita la servitù: ad avviso di chi scrive le due posizioni sono sovrapponibili in quanto l'opera del Consorzio ricorrente nel monitorio odierno convenuto non consiste in altro che nella ripartizione ai soggetti titolari del diritto di servitù dei costi inerenti l'esercizio di quest'ultima, rimanendo al contrario controverso tra le parti di causa quali siano le spese effettivamente ascrivibili all'esercizio della predetta servitù di passaggio e come tali imputabili ai soggetti titolari del relativo diritto;
- 6) tra i titolari del diritto di servitù, come visto in precedenza, figura pacificamente la parte attrice [redacted] che non ha contestato di essere tenuta al pagamento delle spese ordinarie e, sia pur subordinatamente alla sua previa convocazione all'assemblea, delle spese straordinarie afferenti la gestione della strada, così come stabilito nella delibera del 1993, ma ha denunciato il fatto che tra le voci di spesa "gestione strada privata" e "pulizia strada" indicate nei rendiconti azionati con il decreto impugnato ne siano state inserite alcune non riconducibili prettamente all'uso e/o all'esercizio della servitù di passaggio.

A prova del fatto che la parte attrice [redacted] abbia dato vita ad un apposito Consorzio ai fini della gestione della strada comune e che faccia parte del gruppo degli utenti contribuenti che devono partecipare alle spese di manutenzione della strada nella misura stabilita da un regolamento all'uopo approvato, la parte convenuta opposta ha prodotto non soltanto l'atto costitutivo della servitù del 1976 ove risulta espressamente che "la [redacted] [redacted] [redacted], quale proprietaria del fondo dominante sopra descritto, farà parte degli utenti che dovranno partecipare alle spese di manutenzione di detta strada nella misura stabilita dal regolamento" (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta opposta), ma anche due

delibere del 1987 (vedi il doc. n. 6 del fascicolo di parte convenuta opposta) e del 1989 (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte convenuta opposta) che attestano il fatto che la parte attrice, sia pure a mezzo di delega, ha costituito il Consorzio odierno convenuto ai fini della gestione e dell'uso delle parti comuni avendo dato mandato per la predisposizione di apposite tabelle millesimali ai fini del riparto delle spese successivamente approvate.

Ribadito pertanto l'obbligo della parte opponente relativo al concorso nei costi della gestione della strada per cui è causa, ritiene questo Giudice che il convenuto del tutto legittimamente abbia richiesto le somme azionate con il decreto impugnato alla parte attrice, rientrando le singole voci componenti l'elenco delle spese afferenti la "gestione strada privata" e la "pulizia strada" tra quelle in concreto riconducibili all'esercizio della servitù di passaggio e come tali imputabili ai soggetti titolari del relativo diritto.

Se ad esempio si prende il consuntivo per l'esercizio di gestione del 2002 – ma analogo discorso si può fare anche per i consuntivi delle gestioni successive che sono stati redatti dall'amministratore in modo analogo: si vedano a tal uopo i consuntivi allegati al fascicolo del procedimento monitorio prodotto dalla parte opposta – alla voce "gestione strada privata" sono indicate le spese per l'amministrazione della strada sulla quale viene esercitata la servitù di passo comprendenti il compenso per l'amministratore, le spese postali, le spese bancarie, telefoniche e di archivio documentazione, le spese per la riparazione dei cancelli, per il consumo dell'energia elettrica ai fini dell'illuminazione del manto stradale nonché il compenso per elettricista; alla voce "pulizia strada" sono indicate le relative spese con lo storno della quota di spese di pulizia relativa all'uliveto, per il non irrilevante importo di Euro 3.000,00, che, secondo gli accordi del 1993, parte attrice ~~non è tenuta a corrispondere:~~ non è tenuta a corrispondere: trattasi ad avviso di chi scrive di spese effettivamente inerenti all'uso della strada da parte del titolare di servitù di passo – e, di conseguenza, di spese pienamente addebitabili alla odierna opponente – atteso che una collettività di utenti presuppone necessariamente la presenza di un amministratore che provveda a raccogliere i contributi per la gestione e per la manutenzione della cosa comune ed a ripartirne i costi tra gli utenti beneficiari.

Tra i costi riconducibili all'esercizio della servitù di passaggio e come tali imputabili ai soggetti titolari del relativo diritto rientrano in definitiva tutte le voci afferenti l'amministrazione della cosa comune (compenso per l'amministratore, spese postali, spese bancarie, telefoniche e di archivio documentazione, spese per il modello 770 e per le dichiarazioni fiscali) nonché le spese necessarie per l'uso della strada poderale, quali l'illuminazione e la manutenzione dei cancelli di accesso alle proprietà solcate dalla predetta strada, di talché dovute si palesano le somme richieste all'odierna opponente; ad ogni buon conto quest'ultima ha mostrato di condividere le conclusioni acquisite in questa sede quanto meno sino all'anno 2001, atteso che, come dalla stessa difesa di parte opponente confermato, la [REDACTED] ha sempre provveduto a pagare regolarmente quanto richiestole sin dal lontano 1993.

Ne consegue il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo spiegata da [REDACTED] e la conferma del decreto ingiuntivo opposto, oltre che il rigetto della domanda riconvenzionale subordinata da quest'ultima azionata per la ripetizione delle somme corrisposte all'ente di gestione per le annualità pregresse.

Quanto infine al regime delle spese di lite, il Giudice ritiene che la complessità ed opinabilità delle questioni trattate nonché la dimostrata perizia dei difensori nell'aver trattato una materia di elevata complessità quale quella evidenziatasi nel presente giudizio, giustifica la compensazione delle stesse tra le parti di causa.

### P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. rigetta l'opposizione a decreto ingiuntivo spiegata da [REDACTED] e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;
2. rigetta la domanda riconvenzionale spiegata da parte opponente;
3. compensa le spese di lite tra le parti di causa.

Così deciso in Milano, il 28 febbraio 2011

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI Il Giudice  
- 1 MAR. 2011 Dott. Giacomo Rota  
IL FUNZIONARIO CANCELLIERE [REDACTED] Rota