

SENTENZA N.
R.G. 51851/2006

SENT. no 8654/12
REP. no 7092/12

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

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al N.51851 /2006 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliata
in ██████████ Milano, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████
attrice

contro

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato
in ██████████ Milano, presso e nello studio dell' avv. ██████████ che
lo rappresenta e difende

convenuto

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso alla udienza del 16.12.011 come da fogli allegati.

MOTIVAZIONE DELLA DECISIONE

Si premette che il presente procedimento è stato assegnato a questo Giudice in data 6/6/11 con provvedimento del 24/5/11 del sig. Presidente della XIII sez., dott. M. Manunta.

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modificazione dell'art. 132, n.4, c.p.c., ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

In primis va rigettata la domanda riconvenzionale formulata da parte convenuta. L'attrice infatti ha eseguito opere sulla proprietà individuale da cui non risulta provata una conseguente riduzione dell'uso delle parti comuni. Quanto al risarcimento del danno domandato per sottrazione di superficie di parti comuni, si osserva che la relativa azione è prescritta ai sensi dell'art. 2947 c.c..

Si passa quindi a vagliare i singoli motivi di doglianza dell'attrice.

Stoccaggio rifiuti

In riferimento allo stoccaggio dei rifiuti le prove fotografiche e testimoniali confermano quanto denunciato dall'attrice. Lo stesso convenuto, lamentando l'insufficienza dei bidoni, non nega di depositare i rifiuti al di fuori degli appositi contenitori in violazione degli accordi tra le parti intercorsi con l'atto di transazione del 12/3/2003.

Uso degli stalli di parcheggio

Le doglianze dell'attrice si riferiscono all'uso improprio da parte del convenuto o di persone allo stesso riconducibili degli spazi adibiti per carico e scarico. Lamenta l'attrice che detti spazi vengono utilizzati per deposito di materiali e per il parcheggio di motociclette.

Si legge nella transazione intercorsa tra le parti in data 12/3/03 che negli spazi di cui sopra " è consentita la fermata di autoveicoli per carico e scarico di merci per esigenze di brevissima durata".

Dalla produzione fotografica si rileva che detti spazi vengono utilizzati per sosta di motociclette o deposito di merci. Lo stato dei luoghi come descritto viene confermato dai testi sig. [REDACTED] e sig. [REDACTED] i quali rilevano che i materiali vengono lasciati dalla ditta conduttrice dei locali del convenuto. Il teste [REDACTED] assume che l'uso del sig. [REDACTED] di parcheggiare in detti spazi impedisce spesso al medesimo di poter accedere al box tramite la rampa.

Dalle testimonianze di cui sopra si desume che le soste di automezzi o il deposito di materiali negli spazi adibiti a carico e scarico non sempre avviene per brevi periodi, come disposto nella transazione intercorsa tra le parti.

Poiché in tema di condominio il condomino stesso risponde dell'uso delle parti comuni anche per il conduttore, e quindi il sig. [REDACTED] risponde dell'uso dei beni comuni per conto proprio e per conto del conduttore, si da ordine al convenuto di attenersi alle disposizioni come da transazione del 12/3/03 in merito alla sosta per carico e scarico.

Parcheggio

Si osserva che il controllo dell'autorità giudiziaria non può riguardare il merito delle scelte dei condomini ma soltanto la loro legittimità. Pertanto, nel caso di specie, l'utilizzo dello spazio adibito a parcheggio e l'opportunità di delimitare detti spazi con righe idoneamente tracciate è di esclusiva competenza dell'assemblea di condominio a cui è riservata la gestione dei beni comuni

Ne consegue che la domanda formulata in merito da parte attrice va respinta.

Passaggio pedonale

L'attrice lamenta che il passaggio pedonale nonché il marciapiede risulta frequentemente ostruito da merci e da autoveicoli del sig. [REDACTED] o appartenenti a persone a lui riferibili.

La circostanza viene confermata dalle fotografie in atti nonché dalle testimonianze assunte. All'udienza del 29/4/09 i testi sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] confermavano la situazione rappresentata nelle fotografie mostrate.

Ne segue che la domanda attorea va accolta.

Impianto di riscaldamento

Con la delibera assunta in data 6/10/05 le parti stabilivano la ripartizione al 50% della spesa per la nuova canna fumaria e per la demolizione del vecchio impianto.

L'attrice, avendo sostenuto l'intera spesa per l'installazione della nuova canna fumaria, chiede il riconoscimento del credito verso il convenuto nella misura pari al 50% della spesa sostenuta.

Asserisce il convenuto di aver riutilizzato per la propria caldaia la vecchia canna fumaria dalla cui mancata demolizione l'attrice ha tratto un vantaggio pari al 50% della spesa per la preventivata demolizione.

Il credito dell'attrice verso il convenuto nella misura del 50% della spesa per la nuova canna fumaria, a parere di questo Tribunale, va ridotto della spesa che la stessa avrebbe dovuto sostenere in caso di demolizione del vecchio impianto come dalle parti deliberato in data 6/10/05.

Alla luce di quanto sopra il Giudice rigetta la domanda riconvenzionale formulata dal convenuto; rigetta la domanda attorea in merito alla determinazione degli spazi ad uso parcheggio nonché in merito alla domanda relativa all'impianto di riscaldamento. Accoglie le ulteriori domande.

Quanto al regime delle spese di lite, la reciproca soccombenza induce questo Giudice a compensare le spese tra le parti.

P.Q.M.

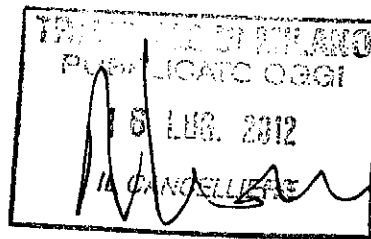
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta la domanda di parte attrice in merito alla delimitazione degli spazi di sosta e alla domanda di restituzione del 50% della spesa per la nuova canna fumaria;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale del convenuto;
- 3) in accoglimento delle ulteriori domande attoree, ordina a parte convenuta di stoccare i rifiuti negli appositi contenitori, di utilizzare gli spazi adibiti di carico e scarico delle merci solo per detta funzione e per brevi periodi come da convenzione del 12/3/03 nonchè di tenere liberi gli spazi adibiti a passaggio pedonale da autoveicoli o cose;
- 4) rilevata la reciproca soccombenza, le spese di lite sono compensate tra le parti.

Così deciso in Milano, 16/7/2012.

Giudice

Dott.ssa Agata Buttarelli



E' Copia Conforme *Agata Buttarelli*
All'originale 16-7-2012
Milano *IL CANCELLIERE*