

SENTENZA N.  
N. 28816/04 r.g.

SENT. N° 3854/09  
REP. N° 3983/09

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.  
Giovanni Paganuzzi, che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Matteo  
Rezzonico che lo rappresenta e difende in virtù di delega in calce alla comparsa di costituzione di  
nuovo difensore

CONVENUTO

Oggetto: altri rapporti condominiali

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

  
M

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il condominio di [REDACTED] premesso che l'entità condominiale esponente ha in comune con il condominio di [REDACTED] la caldaia, il serbatoio e tutti gli elementi formanti l'impianto di riscaldamento nonché i locali in cui esso si situa, ed illustrato di essere gravato da servitù di gestione e manutenzione dell'impianto in forza di disposizione contenuta nell'atto di divisione degli immobili in data 29/2/1972, atto nel quale è altresì stabilito che le spese di gestione e manutenzione debbono essere ripartite nella proporzione di 540 millesimi a carico di [REDACTED] e 460 millesimi a carico di [REDACTED], ha dato conto di una lunga serie di difficoltà gestionali ascritte dall'attore a condotte inadempienti e ostruzionistiche della compagine condominiale di [REDACTED] che ha convenuto nel presente giudizio; ritenuta la sussistenza di un supercondominio relativamente alla gestione dell'impianto in oggetto, ne ha domandato l'accertamento al Tribunale adito; ha inoltre chiesto: di dichiarare la sussistenza di una servitù di amministrazione dell'impianto e del servizio gravante sull'esponente; di riconoscere conseguentemente all'amministratore di [REDACTED] tutti i poteri a ciò inerenti, anche in relazione al diritto di ottenere dal convenuto una serie di dati di identificazione dei condomini del civico 1 per procedere alla convocazione di assemblea; ha domandato l'accertamento al diritto al compenso per tale attività; ha concluso infine per la condanna del condominio di [REDACTED] al pagamento dell'importo di € 34.865,33 quale residuo dovuto per le gestioni del servizio dal 1996 al 2002. Nel corso del giudizio la domanda è stata ridotta a € 7.227,10.

Il condominio convenuto si è regolarmente costituito in giudizio chiedendo il rigetto di ogni avversa domanda. Contestata puntualmente la ricostruzione dei fatti proposta dall'attore, denunciata inadeguatezza e arbitrarietà delle gestioni del servizio, esclusa la configurabilità del supercondominio e della servitù ex adverso prospettata, ha contestato la sussistenza di residui debiti a proprio carico; in via riconvenzionale ha chiesto di disporre lo scioglimento della comunione avente ad oggetto l'impianto e i relativi locali nonché di condannare l'attore a consegnare

W

all'amministratore dell'ente convenuto una copia delle chiavi di accesso ai locali caldaia, ovvero a consentire l'accesso ai predetti locali. Ha chiesto infine di ordinare l'installazione di un nuovo contatore della forza motrice in ipotesi di sua inesistenza ovvero di assenza di un sistema certo di calcolo delle spese.

Il tentativo di conciliazione ha avuto esito negativo. Nel corso del giudizio sono stati depositati due ricorsi ex art. 700 c.p.c. volti ad ottenere la condanna dell'attore al ripristino dell'erogazione del servizio di riscaldamento; in entrambi i casi è stata dichiarata la cessazione della materia del contendere perché l'erogazione del servizio era intanto ripresa. Depositate memorie e documenti, esperita CTU contabile, la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Si precisa in via preliminare che non verranno prese in considerazione le variazioni delle domande originarie introdotte dalla parte attrice in occasione della precisazione delle conclusioni.

Il tribunale osserva che le domande di accertamento dell'esistenza del supercondominio ovvero di servitù nonché la riconvenzionale di scioglimento della comunione sono state proposte da soggetti privi di legittimazione attiva. Tali domande mirano ad ottenere statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti dei condomini sulle parti comuni: tale osservazione vale sia per le domande di accertamento, sia - e ancor più evidentemente - per l'azione costitutiva volta ad ottenere lo scioglimento della comunione. Come affermato da Cass. 4764/05, "esulandosi in tali ipotesi dall'ambito degli atti meramente conservativi, le azioni in parola non possono essere proposte dall'amministratore del condominio; infatti, mentre dall'art. 1131 II comma c.c. la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130 n.4 c.c. ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come ad es. l'art. 460 cod. civ.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono".

007

In forza di tale conclusione risulta preclusa ogni indagine di merito anche con riguardo alle domande formulate dall'attore in stretta dipendenza con la domanda di accertamento di servitù, quali debbono ritenersi sia l'accertamento di un asserito carattere oneroso della medesima, sia il diritto ad ottenere dalla controparte l'indicazione di una serie di elementi di identificazione dei condomini di [REDACTED] al fine di convocare un'assemblea del supercondominio.

Non sembra peraltro superfluo rilevare la contraddittorietà logica della contemporanea ( non subordinata ) prospettazione della sussistenza di un supercondominio e di una servitù regolante la medesima situazione giuridica; appare inoltre arduo ravvisare nella fattispecie descritta dall'attore ( amministrazione di un impianto e gestione di un servizio ) i presupposti qualificanti della servitù prediale.

L'attore ha svolto anche una domanda di condanna del convenuto al pagamento di un debito residuo riferito alle gestioni degli esercizi dal 1996/1997 al 2002. Il quantum della domanda originaria è stato ridotto, a seguito della costituzione avversaria, a € 7.727,10. In tali termini la parte interessata ha formulato anche le sue conclusioni definitive. Il Tribunale osserva conseguentemente che la domanda in esame resta definitivamente determinata in tali limiti, senza che possano dispiegare alcun rilievo gli elementi illustrati nella comparsa conclusionale.

Il convenuto ha contrastato la domanda con eccezioni attinenti in via esclusiva alla quantificazione del credito avversario; in tale alveo si muove necessariamente anche la presente decisione. Il consulente dell'ufficio - all'esito di ampia ed esaustiva indagine - ha evidenziato un saldo debitorio a carico del convenuto pari a € 9.766,31. A seguito di richiesta dei difensori delle parti, sono stati assegnati termini per la formulazione di note alla CTU, da comunicarsi al consulente dell'ufficio entro un ulteriore termine; il consulente ha quindi depositato una memoria di risposta alle osservazioni. Queste ultime, invero, gli sono state sottoposte dalla sola parte convenuta. Il primo dei rilievi critici espressi dal condominio di [REDACTED] attiene all'inclusione da parte del CTU nel complessivo ammontare delle spese di riscaldamento di una fattura del 1° aprile 1998 relativa a spese per opere di adeguamento della centrale termica imposte dal Comune di Milano con un



verbale di constatazione; obietta il convenuto che si tratterebbe di spesa non approvata dall'assemblea del condominio di [REDACTED]. Il Tribunale condivide per contro le conclusioni del CTU, dovendosi constatare l'evidente inerenza della spesa alla conservazione e alla gestione dell'impianto, ed anzi il carattere obiettivo di urgenza dell'adeguamento imposto dal provvedimento della Pubblica Autorità. La seconda doglianza attiene alla mancata contabilizzazione da parte del CTU di un versamento di € 10.000,00 effettuato nell'aprile 2003 da parte del convenuto in favore dell'attore, recante quale causale "anticipo a copertura spese I quadrimestre." Osserva il tribunale che non è in alcun modo dimostrata la riferibilità di tale pagamento al periodo controverso in causa, che termina il 31 dicembre 2002. La causale del pagamento in questione, nonché la sua collocazione cronologica, evidenziano che si tratta di un versamento relativo all'esercizio 2003, estraneo alla presente controversia.

La domanda attorea risulta fondata e deve essere accolta nei limiti della sua formulazione: il condominio convenuto viene pertanto condannato al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 7.727,10 quale residuo dovuto in relazione agli esercizi dal 1996/1997 al 2002; oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

Il convenuto domanda infine la condanna dell'attore alla consegna di copia delle chiavi dei locali caldaia, nonché a consentire l'installazione di contatore autonomo per il consumo elettrico dell'impianto predetto. La prima richiesta non appare fondata: la detenzione delle chiavi in via esclusiva da parte del soggetto che esercita la gestione dell'impianto appare ragionevole in relazione alla natura dell'impianto medesimo e le eventuali ragioni che rendano occasionalmente necessario il materiale accesso all'impianto da parte dell'amministratore del condominio di [REDACTED] [REDACTED] debbono essere di volta in volta riscontrate dall'amministratore del Condominio attore.

A diversa conclusione si perviene con riferimento alla richiesta di installazione di contatore dedicato esclusivamente alla misurazione dei consumi elettrici dell'impianto. E' pacifico in causa che siffatto contatore ad oggi non esista, e che i consumi per la forza motrice rifluiscono in quelli generali dell'edificio di [REDACTED]. Tale dato è obiettivamente emerso nel corso delle

CA

operazioni peritali contabili; le spese di forza motrice non sono esattamente distinguibili da quelle di consumo elettrico per le ulteriori necessità delle parti comuni del condominio [redacted] tanto che il CTU, in mancanza di elementi specifici e di apposite regole di matrice negoziale, ha condivisibilmente utilizzato un criterio di attribuzione forfettaria del 30% applicata al semestre di funzionamento dell'impianto stesso. Il rispetto della disciplina dettata nell'atto di divisione del 29/2/1972 giustifica la richiesta di introduzione di una apposita apparecchiatura di rilevazione dei consumi, che eviti ai partecipanti al condominio convenuto di dover potenzialmente concorrere nella ripartizione di spese cui essi sono in realtà estranei. I costi delle conseguenti modifiche dovranno essere divisi secondo la ripartizione in millesimi prevista dall'atto di divisione sopra menzionato.

Le spese di lite vengono integralmente compensate, in ragione della reciproca soccombenza e di una medesima propensione ad esasperare la litigiosità e il contrasto, che ha contrassegnato la condotta delle parti lungo in corso del giudizio.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Dichiara inammissibili le domande dell'attore volte all'accertamento della sussistenza di supercondominio e di servitù, nonché la domanda riconvenzionale di scioglimento della comunione;
- 2) Condanna il condominio convenuto al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 7.727,10 quale residuo dovuto in relazione agli esercizi dal 1996/1997 al 2002; oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.
- 3) Condanna il condominio di [redacted] a consentire l'installazione di un autonomo contatore relativo ai consumi di forza motrice per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, con costi da ripartirsi tra le due collettività condominiali in base alla ripartizione millesimale dell'atti di divisione in data 29/2/1972;
- 4) Rigetta ogni altra domanda;
- 5) Compensa integralmente le spese di lite.

CM

Così deciso in Milano, il 17 marzo 2009.

Il giudice est.



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
20 MAR. 2009  
IL CAPOREDATTORE  
IL CANCELLIERE  
DOTT. ANGELO D'AURIA

