

27 gennaio 2022 16:34

Il Condominio. Servitù di passo, chi è legittimato a partecipare agli oneri di gestione e manutenzione?

di [Laura Cecchini](#)



Servitù di passo, chi è legittimato a partecipare agli oneri di gestione e manutenzione?

La controversia che interessa la questione portata all'attenzione della Corte d'Appello di Milano ([sentenza n.89 del 13 gennaio 2022](#)) coinvolge due condomini e si inserisce nell'ambito di un più ampio contenzioso che vede i medesimi quali parti contrapposte in ordine all'esercizio di servitù di passo su parti comuni di proprietà dell'uno ed alle conseguenti e correlate domande di partecipazione alle spese per la manutenzione.

Condominio e servitù di passo: la vicenda

In primo grado, il Tribunale ha rigettato la domanda di rimborso degli oneri di gestione e manutenzione avanzate dal condominio proprietario dei vialetti pedonali e carrabili, nonché delle aree di sosta destinate a parcheggio, di cui usufruivano anche i proprietari di altro e diverso condominio, intercluso nella più vasta area al suo interno.

Ad avviso del Giudice di prime cure, la pretesa non poteva essere accolta in quanto non era stata data prova dei pagamenti e, comunque, non riteneva il credito esigibile sull'assunto che la fattispecie illustrata configurava l'ipotesi di super-condominio.

Da ciò, veniva dedotta la carenza di legittimazione passiva del condominio convenuto considerato che le delibere di approvazione delle spese erano state adottate unicamente dalla assemblea del condominio proprietario dei beni comuni de quibus.

Avverso detta sentenza è stato promosso appello a fondamento del quale sono state sollevate le seguenti censure:

(i) non può sussistere la figura del super-condominio in quanto non vi sono parti e servizi di proprietà comune ad entrambi i condomini per cui il diritto al rimborso sorge in virtù del disposto dell'art. 1069 c.c. in tema di servitù, (ii) gli esborsi per l'amministrazione e gli interventi di manutenzione delle aree su cui sono esercitate le servitù si evincono dai bilanci consuntivi depositati e dalle fatture di spesa ivi contabilizzate, (iii) non è corretta la condanna alle competenze legali del giudizio trattandosi di soccombenza reciproca essendo stata respinta la domanda riconvenzionale del condominio convenuto con la quale era stato chiesto l'accertamento della sussistenza e dell'ambito di esercizio di tutti i diritti di servitù oggetto di causa.

Dall'altro lato, il condominio appellato ha formulato appello incidentale riproponendo le medesime richieste di cui

alla domanda riconvenzionale di primo grado.

La Corte di Appello, ha respinto tanto l'appello principale che quello incidentale, seppur con motivazione differente rispetto al Tribunale che attende e risponde ad un corretto inquadramento in diritto previa attenta valutazione di tutte le circostanze emerse e dei documenti in atti.

Condominio, diritti reali di godimento e carenza di legittimazione passiva del condominio

Nella disamina della ricostruzione dei fatti e dei profili giuridici sottesi, appare confacente premettere che le censure mosse dal condominio appellante si concentrano e ruotano sul presupposto che condominio appellato, in considerazione dell'esercizio di servitù pedonali e carrabili, riconosciute a seguito di giudizio possessorio, è obbligato alla contribuzione alle spese di gestione manutenzione delle parti e servizi comuni di cui, in ragione di tale diritto.

Sul punto, viene ribadito e rievocato il disposto dell'art. 1069 c.c., in base al quale il proprietario del fondo dominante è gravato dall'onere di partecipazione alle spese di manutenzione del fondo servente, salvo il caso, previsto dal secondo comma della citata norma, «che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge».

Posto ciò, il nodo della questione non può che trovare giusta soluzione nella lettura e comparazione degli atti di compravendita degli immobili oggetto di causa, il cui esame deve ravvisarsi essenziale e propedeutico alla verifica ed individuazione del soggetto in favore del quale sono previste la servitù di cui si discute.

Dal suddetto confronto, è emerso che i titolari delle servitù sono identificati nei singoli condomini proprietari e non del condominio.

In conseguenza, incontrovertibilmente, i diritti reali sono costituiti, distintamente, verso ciascun condomino e non nei confronti della indistinta collettività condominiale.

In ragione della evidenza sopra illustrata, ne deriva, altrettanto inevitabilmente, la carenza di legittimazione passiva del condominio contro cui l'appellante ha promosso l'azione di rimborso delle spese sostenute per la supposta quota parte di spettanza.

Pertanto, l'argomento portato a fondamento della sentenza di primo grado, che attiene all'accertata e dichiarata esistenza di un super-condominio, non è stato condiviso dalla Corte d'Appello la quale ha obiettato come una simile conclusione non possa trovare supporto alcuno in quanto l'azione è stata svolta nel convincimento che il convenuto fosse titolare di un diritto di servitù.

Per quanto concerne l'appello incidentale, le dissertazioni rappresentate non possono che tradursi nel pari rigetto, considerato che se il diritto di servitù è riconosciuto ai singoli, ugualmente, non vi può esistere legittimazione attiva del condominio appellato non essendo il titolare dei diritti di godimento.

Inoltre, non può sfuggire che, vertendo in materia di diritti reali verso singoli soggetti, l'azione per la loro affermazione non appartiene alla assemblea condominiale né, tanto meno, all'amministratore che potrebbe esercitarla solo su espresso mandato conferito da ciascun condomino-proprietario.

Nel caso, tra l'altro, la deliberazione con cui è stato autorizzato l'amministratore alla costituzione in giudizio non è stata assunta da tutti i condomini e neppure vi è alcun riferimento alla proposizione dell'azione confessoria.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)