

N. R.G. 4047/2019



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione seconda civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Walter Saresella	Presidente
Dott. Giovanna Ferrero	Consigliere
Dott. Cesira D'Anella	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **4047/2019** promossa in grado d'appello

DA

[REDACTED]

APPELLANTE

CONTRO

APPELLATO e APPELLANTE INCIDENTALE

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per **CONDOMINIO** [REDACTED]

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, ex art. 342 cpc, in riforma della sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di Milano

Ritenere e dichiarare sulla scorta dei titoli di cessione degli alloggi in atti e della sentenza depositata in data 06.10.2014, nel giudizio [REDACTED], Tribunale civile di Milano, che gli abitanti le unità immobiliari facenti parte del Comparto di via [REDACTED], in Milano, per accedere alla via pubblica, sia essa la via [REDACTED] che la via [REDACTED], esercitano un diritto di servitù di passaggio, usufruendo sia dei vialetti pedonali, sia dei tratti di strada carrabili e utilizzando le aree di parcheggio poste in prossimità delle vie pubbliche predette e di proprietà esclusiva del comparto attoreo.

Conseguentemente, voglia la Corte di Appello adita, in riforma della sentenza impugnata e in accoglimento dei motivi di appello sopra enunciati:

condannare il comparto di via [REDACTED] al rimborso delle spese di gestione e manutenzione ordinarie e straordinarie sostenute dal comparto appellante, dal 2000 al 2014, per la conservazione della servitù ex art. 1069 cc, con riferimento alle spese ordinarie di pulizia del verde, per la manutenzione delle aree adibite a parcheggio e al passaggio sia veicolare che pedonale, relative alla illuminazione delle strade e dei

- violetti, di manutenzione degli impianti elettrici, quelle di assicurazione e pari a €.
144.118,88 oltre interessi legali dalla data dei singoli consuntivi di spesa al soddisfo;
- condannare l'appellato a rimborsare all'appellante, sulla scorta del criterio di cui in narrativa o di altro ritenuto più opportuno, la spesa, deliberata il 12.12.2008 per il rifacimento del manto stradale e per l'ampliamento delle aree parcheggio, pari ad €.
128.000,00 oltre interessi legali sino al soddisfo;
 - riconoscere il generale diritto del comparto condominiale appellante a richiedere all'appellato, per l'uso e il godimento dell'area libera destinata ad ingressi, dei vialetti interni e delle strade, dei marciapiedi, delle parti a verde e degli spazi adibiti a parcheggi, l'ammontare della spesa sostenuta di anno in anno e determinata secondo il criterio di cui sopra ovvero secondo altro criterio ritenuto dalla Corte di diritto.
 - In ulteriore subordine, laddove la Corte adita ritenga andava esteso il contraddittorio ai singoli proprietari delle compagini condominiali parti del presente giudizio, chiede che venga disposta la remissione della causa al Tribunale di Milano giudice di primo grado, perché provveda all'integrazione del contraddittorio e alla rinnovazione del giudizio.
 - In via ulteriormente gradata si chiede la riforma del capo della sentenza con cui le spese di lite e mediazione sono state poste a carico dell'appellante, chiedendo che le stesse siano integralmente o quantomeno parzialmente compensate.

Si chiede la reiezione della domanda avversaria (appello incidentale) di accertare l'esatto ambito di esercizio dei diritti di servitù, pedonali e veicolari, in capo al Comparto convenuto così come le richieste di rimessione in pristino ex art. 2933 c.c. e di reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c., mediante rimozione a spese dell'attore, perché su esse è caduto il Giudicato non essendo stata impugnata la sentenza resa tra le parti da questo Tribunale nel giudizio RG [REDACTED].

In subordine nell'ipotesi di accoglimento della domanda volta a determinare l'ampiezza del diritto di parcheggio nell'area del comparto appellante dovrà aversi riguardo alla pratica dell'anno precedente, ex art. 4 del regolamento condominiale in atti.

Rigettare la domanda risarcitoria di € 40.000,00 avversaria, non provata nell'an e nel quantum.

Con vittoria di spese e compensi del doppio grado.

In subordine, nell'ipotesi di non accoglimento della domanda di cui in citazione, si chiede la compensazione delle spese di lite ex art. 92 cpc.

In via istruttoria si reiterano le richieste di prova orale per interpello e per testi coi testi e sui capitoli calendati in seno alla memoria istruttoria di primo grado ex art. 183 co. 8 n. 2 cpc, nonché la richiesta di CTU tecnica avanzata nella medesima memoria, richieste reiterate in appello.

Per CONDOMINIO DI [REDACTED]

CONCLUSIONI per il Condominio [REDACTED]

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, contrariis reiectis ed in una con ogni più opportuna statuizione di legge e del caso:

-in via pregiudiziale: accertato il difetto dei poteri di rappresentanza in capo al Dott. [REDACTED], Amministratore e legale rappresentante del Condomino Comparto [REDACTED] in Milano, dichiarare nullo l'atto di Citazione in appello notificato in data 23.11.2019 e la conseguente costituzione dell'appellante in giudizio;

-in rito: accertare e dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità dell'interposto appello, in quanto non aderente ai limiti imposti dall'art. 342, primo comma, e/o dall'art. 348bis, primo comma, c.p.c.;

-nel merito:

- 1) rigettare tutte le domande formulate dal COMPARTO appellante, per essere le stesse completamente infondate in fatto ed in diritto, nonché
- 2) in totale accoglimento dell'appello incidentale interposto, e per l'effetto in parziale riforma della sentenza impugnata,

CONDOMINIOWEB.COM

-accertare e dichiarare la sussistenza e l'esatto ambito di esercizio di tutti i diritti di servitù, pedonali e veicolari, in capo al CONDOMINIO nei confronti del COMPARTO, con particolare riferimento a quanto previsto nelle fonti negoziali dell'epoca ed all'uso che se ne è protrato quantomeno sin dalla edificazione delle due [REDACTED] di Via [REDACTED] [REDACTED], ed in particolare accertare e dichiarare che il Condominio [REDACTED] [REDACTED], è titolare di servitù veicolari di accesso, transito, sosta e parcheggio all'interno dell'area compartimentale, non suscettibili di alcuna limitazione unilaterale, né in termini di tempo, né di spazio, né di unità veicolari, da parte del COMPARTO, e comunque

-condannare il COMPARTO ad una completa rimessione in pristino ex art. 2933 c.c. ovvero, se ritenuto, ad una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c., con riferimento a tutti gli accessi carrai, mediante rimozione (ad esclusive cura e spese del COMPARTO) di tutti i dissuasori e/o comunque, in via subordinata, mediante ripristino effettivo dell'originaria ampiezza di esercizio delle servitù veicolari;

-condannare ex artt. 2043 e 2059 il COMPARTO ad una riparazione nei confronti del CONDOMINIO, che si indica in via forfetaria in € 40.000,00=, o in quell'altra somma maggiore o minore che verrà ritenuta di giustizia, la cui quantificazione si demanda in ogni caso alla Corte anche solo in termini di pura equità.

In ogni caso: con vittoria di spese e compensi del doppio grado di giudizio, oltre a rimborso forfetario 15% ed ulteriori accessori come per legge.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il condominio Comparto [REDACTED], Via [REDACTED] in Milano ha agito in giudizio nei confronti del condominio di via [REDACTED], Milano deducendo che:

- il condominio Comparto ██████ consta di 11 fabbricati che sorgono nell'ambito del cosiddetto quartiere ██████;
- al centro dell'area di proprietà dell'attore si trovano due fabbricati, che costituiscono il condominio convenuto;
- trattandosi di un fondo intercluso, gli abitanti di detti fabbricati per accedere alla pubblica via usufruiscono dei vialetti pedonali e di tratti di strada carrabile di proprietà del Condominio ██████ e utilizzano le aree di parcheggio ugualmente di proprietà dell'attore;
- nell'ambito di un giudizio possessorio promosso dal convenuto il Tribunale di Milano con sentenza in data 6 ottobre 2014 aveva reintegrato il Condominio di via ██████ nel possesso *“dell'area di proprietà del condominio comparto via ██████, in Milano, circostante e confinante con la proprietà del ricorrente... comprensiva delle due aree di parcheggio accessibili l'una dalla via ██████ dal c.n. ██████ e l'altra da via ██████”*;
- dal godimento della servitù di passaggio deriva l'obbligo del convenuto di partecipare alle spese sostenute dall'attore per la conservazione della servitù, secondo la previsione di cui all'art. 1069 c.c.

Sulla base di tali presupposti il Condominio Comparto ██████ ha chiesto la condanna del convenuto al rimborso delle spese di gestione e di manutenzione sia ordinarie che straordinarie, sostenute dall'attore nell'arco temporale dal 2000 al 2014, con riferimento alle spese ordinarie di pulizia del verde, quelle per la manutenzione delle aree adibite a parcheggio e al passaggio sia veicolare che pedonale, le spese relative alla illuminazione delle strade e dei vialetti, quelle di manutenzione degli impianti elettrici nonché quelle di assicurazione nella misura del 16% del totale, per un importo complessivo di euro 144.118,88

Ha chiesto inoltre la condanna del convenuto a rimborsare all'attore nella stessa misura la spesa, deliberata dall'assemblea condominiale in data 12.12.2008, per il rifacimento del manto stradale e per l'ampliamento delle aree di parcheggio di sua proprietà, quantificata in euro 128.000,00.

Il Condominio Comparto [REDACTED] si è costituito in giudizio eccependo: (i) la prescrizione delle spese sostenute sino al 2006; (ii) la mancata previsione in seno ai titoli di acquisto delle unità abitative dell'obbligo di contribuzione alle spese, sostenute dall'attore; (iii) l'inapplicabilità al caso di specie dell'ipotesi di cui all'art. 1069 c.c.

Ha formulato, inoltre, domanda riconvenzionale, con la quale ha chiesto di accertare e dichiarare la sussistenza e l'esatto ambito di esercizio di tutti i diritti di servitù, pedonali e veicolari, in capo al condominio convenuto nei confronti dell'attore e di accertare che il convenuto è titolare di servitù veicolari di accesso, transito, sosta e parcheggio all'interno dell'area compartimentale, non suscettibili di alcuna limitazione unilaterale, né in termini di tempo, né di spazio, né di unità veicolari, da parte del Comparto attore e comunque di condannare parte attrice ad una completa rimessione in pristino ex art. 2933 c.c. ovvero, se ritenuto, ad una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c., con riferimento a tutti gli accessi carrai, mediante rimozione di tutti i dissuasori di sosta; ha chiesto infine la condanna del Comparto attore ex artt. 2043 e 2059 c.c. al risarcimento dei danni subiti, quantificati in euro 40.000,00.

Con sentenza n. 4420/2019 resa in data 7 maggio 2019 il Tribunale di Milano ha respinto le domande proposte dal Condominio Comparto [REDACTED] e le domande riconvenzionali formulate dal convenuto, condannando parte attrice alla rifusione delle spese di lite sostenute dal Condominio di via [REDACTED], liquidate in euro 4.000,00 oltre oneri di legge.

In particolare il Giudice di prime cure, in relazione alla domanda svolta da parte attrice ha ritenuto che *“in punto prova dell'esborso delle spese ... le fatture allegare in atti non*

possono costituire prova dell'esborso ove non quietanzate e in mancanza di documentazione attestante il loro avvenuto pagamento" [...] "Quanto alle delibere, ai verbali di assemblea ed ai documenti contabili del Condominio attore allegati ai fini della prova in esame, gli stessi non sono opponibili e le delibere non sono munite di efficacia esecutiva nei confronti del Condominio convenuto, in quanto lo stesso non è condomino dell'attore, per quanto in atti".

Ciò posto, il Giudice di prime cure ha rilevato comunque che *"non può porsi neppure in dubbio che il Condominio convenuto ed i suoi condomini si giovino e usufruiscano dei detti servizi e utilità per meglio godere della loro servitù di passo pedonale e carrabile, di sosta e di parcheggio di veicoli"*; ciò premesso, ha qualificato la fattispecie in esame quale *"supercondominio per i servizi comuni ... ai quali afferiscono le spese reclamate dall'attore, in quanto si tratta di servizi resi ai singoli condomini appartenenti a tutti i condomini dei comparti insistenti sull'area oggetto di causa, con conseguente rapporto di accessorietà di essi con i fabbricati"*.

Così qualificata la fattispecie oggetto di causa, il primo Giudice ha ravvisato la carenza di legittimazione ad agire dell'amministratore del Condominio Comparto [REDACTED] e la carenza di legittimazione del condominio convenuto a resistere in giudizio, non risultando dagli atti di causa che le spese fossero state deliberate da un'assemblea del Supercondominio e che fosse stato nominato un amministratore del Supercondominio che potesse dare esecuzione alla delibera assembleare.

Nel contempo il primo Giudice ha respinto la domanda riconvenzionale, in quanto la pretesa possessoria vantata dal convenuto con riferimento all'accesso e al passaggio nei varchi del condominio odierno attore era già stata soddisfatta, con conseguente cessazione della materia del contendere.

Avverso tale sentenza il Condominio Comparto [REDACTED] ha proposto appello principale chiedendone l'integrale riforma per i motivi che saranno di seguito esaminati

e il Condominio di via [REDACTED] ha proposto appello incidentale insistendo per l'accoglimento della domanda riconvenzionale svolta nel giudizio di primo grado.

All'udienza collegiale del 13 luglio 2021, svoltasi con le modalità della c.d. trattazione scritta, la causa è stata posta in decisione sulle conclusioni in epigrafe specificate, previa assegnazione alle parti dei termini di rito per il deposito degli scritti conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appellante principale ha censurato la sentenza nella parte in cui il Giudice di prime cure ha qualificato la fattispecie in esame quale Supercondominio, evidenziando in particolare che nel caso in esame manca la comunione del servizio oltreché la comproprietà del bene, dal momento che i servizi di manutenzione non sono erogati su aree di proprietà comune, ma su parti di proprietà esclusiva dell'appellante.

L'appellante, pertanto, ha ribadito di aver diritto al rimborso delle spese sostenute per la manutenzione della servitù, secondo quanto previsto dall'art. 1069 c.c.

Ha censurato poi la pronuncia nella parte in cui il primo Giudice ha ritenuto non provati gli esborsi sostenuti per i servizi e le opere di manutenzione della servitù evidenziando, in senso contrario, che la prova del *quantum debeatur* si evince dai bilanci consuntivi approvati dalle assemblee condominiali e dalle fatture di spesa, contabilizzate nei bilanci medesimi.

Ha rinnovato in ogni caso l'istanza di CTU contabile e di assunzione delle prove orali già articolate nel giudizio di primo grado.

Con l'ultimo motivo l'appellante ha censurato la pronuncia di condanna alle spese processuali, perché non conforme al dettato di cui all'art. 92 c.p.c., che prevede la compensazione delle spese processuali nell'ipotesi, quale quella in esame, di reciproca soccombenza.

L'appellante incidentale ha censurato a sua volta la sentenza lamentando che il primo Giudice abbia ommesso di considerare che il condominio convenuto aveva proposto in questo giudizio un'azione confessoria, di natura petitoria, del tutto distinta dall'azione possessoria, definita dal Tribunale di Milano con la pronuncia n. [REDACTED].

Quanto alla domanda di risarcimento del danno, l'appellante incidentale ha lamentato che le condotte lesive del diritto di servitù non erano cessate e che il danno subito dal condominio doveva essere considerato in *re ipsa*.

In relazione alle doglianze svolte dall'appellante principale la Corte osserva quanto segue.

Il Condominio Comparto [REDACTED] ha proposto la presente azione giudiziaria nel presupposto che il Condominio di via [REDACTED] eserciti un diritto di servitù di passo, pedonale, carrabile, di sosta e di parcheggio su aree di proprietà esclusiva dell'attore.

La domanda svolta dall'attore trova il suo presupposto nelle disposizione di cui all'art. 1069 c.c., in base alle quali il proprietario del fondo dominante è tenuto a contribuire alle spese di manutenzione del fondo servente, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo.

Va peraltro considerato che, come si evince dall'esame degli atti di compravendita prodotti dalle parti in causa, la titolarità dei diritti di servitù dei quali si controverte fa capo non al Condominio di via [REDACTED], bensì ai singoli proprietari del condominio stesso.

Si legge, infatti, nell'atto notarile in data 7 novembre 1997, con il quale l'[REDACTED] ha venduto a [REDACTED] uno degli alloggi appartenenti al complesso condominiale oggetto di causa (v. doc. 24 fascicolo attore) che l'acquisto dell'immobile comprende il trasferimento dei diritti di comproprietà sulle parti comuni

del fabbricato, costituiti dall'area libera destinata all'ingresso, dai vialetti interni, dai marciapiedi e dalle parti a verde.

Quanto alla regolamentazione degli oneri di manutenzione, si legge nel contratto di compravendita in esame che *“le sistemazioni in superficie (parcheggi e spazi a verde) saranno assoggettate a servitù di uso a favore degli inquilini degli stabili adiacenti. La manutenzione del suolo (verde e parcheggio) sarà a carico degli aventi diritto di servitù di uso”*.

Enunciazioni di carattere analogo si rinvengono nei titoli di acquisto prodotti da parte convenuta.

Si legge ad esempio nel rogito stipulato in favore [REDACTED] (doc. 4 B fascicolo parte convenuta) che *“i singoli proprietari dei comparti dovranno mantenere viali e vialetti interni idonei al libero transito pedonale, permettendo che sui medesimi si eserciti servitù di passo e transito da parte degli abitanti del quartiere. Eventuali aree destinate a parcheggi auto esistenti nel comparto pur essendo di proprietà del comparto stesso sono soggette a servitù a favore degli abitanti dei comparti circostanti”*.

Ciò evidenzia, quindi, che la titolarità dei diritti di servitù inerenti i beni comuni spetta ai singoli condomini del comparto condominiale e non al condominio Comparto [REDACTED] [REDACTED] che, del resto, in quanto ente di gestione, non potrebbe neppure essere titolare di diritti reali di godimento.

Pertanto, poiché i diritti reali dei quali si controverte non spettano indistintamente alla collettività condominiale, ma separatamente ad ognuno dei singoli proprietari delle varie porzioni dello stabile, ai quali competono i relativi oneri di manutenzione, deve dichiararsi il difetto di legittimazione passiva del condominio Comparto [REDACTED] [REDACTED], nei cui confronti parte appellante ha proposto la presente azione giudiziaria.

Esula, invece, dal presente giudizio la questione inerente la sussistenza tra le parti in causa di un Supercondominio, in quanto la domanda è stata svolta nel presupposto che il convenuto sia titolare di un diritto di servitù.

Si osserva, infine, che la pronuncia di primo grado è esente da censure nella parte in cui il Giudice di primo grado, pur respingendo le contrapposte domande delle parti, non ha compensato le spese processuali, in quanto il Giudice di primo grado nell'addossare l'onere delle spese unicamente a carico di parte attrice ha discrezionalmente tenuto conto del diverso valore delle rispettive domande proposte.

Con riguardo alle censure svolte dall'appellante incidentale la Corte osserva quanto segue.

L'appellante incidentale ha chiesto di accertare e dichiarare la sussistenza e l'esatto ambito di esercizio di tutti i diritti di servitù, pedonali e veicolari in capo al condominio di via [REDACTED] nei confronti del Comparto [REDACTED].

La domanda è stata svolta, quindi, nel presupposto che il Condominio di via [REDACTED] sia titolare dei diritti di servitù dei quali si controverte.

Si evince, invece, dalle considerazioni innanzi svolte che la titolarità dei diritti di servitù, pedonali e veicolari, fa capo non al Condominio di via [REDACTED], bensì ai singoli proprietari delle varie porzioni dello stabile.

Pertanto deve dichiararsi il difetto di legittimazione attiva del Condominio di via [REDACTED] a proporre la presente azione giudiziaria, non essendo titolare di diritti reali di godimento.

Occorre inoltre considerare che l'azione reale, inerente il riconoscimento di diritti di servitù spettanti ai singoli condomini sulle parti comuni dell'edificio, esula dai poteri deliberativi dell'assemblea condominiale e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione soltanto in virtù di

specifico mandato, conferitogli da ciascun condomino (cfr. in tal senso Cass. sentenza n. 25014/2020).

Nel caso di specie non risulta dagli atti di causa che sia stato conferito specifico mandato all'amministratore del Condominio, né è idonea allo scopo la delibera dell'assemblea condominiale in data 5.5.2020 (prodotta dall'appellante incidentale con la comparsa conclusionale) in quanto con tale delibera, oltre tutto non assunta dalla totalità dei condomini, l'assemblea condominiale ha soltanto autorizzato l'amministratore a costituirsi nel giudizio d'appello proposto dal Condominio Comparto [REDACTED], senza nulla specificare in merito alla proposizione dell'azione confessoria.

Le considerazioni che precedono conducono al rigetto dell'appello principale e dell'appello incidentale e alla conseguente conferma della pronuncia di primo grado con diversa motivazione.

Il rigetto delle contrapposte impugnazioni giustifica l'integrale compensazione delle spese di questo grado del giudizio, ex art. 92 c.p.c.

La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato da parte dell'appellante principale e dell'appellante incidentale, pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma del comma 1 quater dell'art. 13 del DPR 115/2002, introdotto dalla legge 24.12.2012 n. 228.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

respinge l'appello principale e l'appello incidentale avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. [REDACTED], pubblicata il 07/05/2019, che conferma con diversa motivazione;
dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del grado;

dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato da parte dell'appellante principale e dell'appellante incidentale, pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma del comma 1 quater dell'art. 13 del DPR 115/2002, introdotto dalla legge 24.12.2012 n. 228.

Così deciso in Milano in camera di consiglio il 10 novembre 2021

Il consigliere est

Cesira D'Anella

Il Presidente

Walter Saresella