

281 sexies cpe



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BRESCIA

N.° 430/12 ordine
N.° 5852/10 ruolo
N.° 647/12 cronol.
N.° 1186/12 repert.

nella persona del Giudice Unico On. dr. T. Pezzotta
ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.

nella causa civile iscritta al n. 5892/10 del ruolo generale degli affari
contenziosi civile

tra

delega in atti dall' Avv. **Condominio** tra
rappresentati e difesi giusta
nel cui studio eleggono domicilio
attori

contro

dell'amministratore pro-tempore **Condominio** in persona
nonché Sig.ri
tutti rappresentati e difesi dagli
avv.ti Piercarlo Peroni

in persona dell'amministratore unico
rappresentati e difesi dall'avv. Piercarlo Peroni

convenuti

e con la chiamata in giudizio di

terzi chiamati

Oggetto: accertamento di ripartizione delle spese condominiali a carico
attoreo

Conclusioni degli attori: come in atto di citazione

Conclusioni dei convenuti: come in comparsa di costituzione e risposta

Svolgimento del processo

Con atto di citazione esponevano di essere rispettivamente proprietario e

usufruttuaria dell'immobile facente parte del

costituito da appartamento ai piani

primo, secondo e terzo, in forza di atto di donazione da parte di

Detto Immobile era del tutto autonomo rispetto al Condominio in questione e lo stesso donante aveva poi acquistato un'ulteriore parte autonoma del palazzo in questione, con atto di compravendita del

a cura Notarile e nel quale si prevedeva espressamente che per la proprietà in oggetto non si sarebbero costituiti rapporti condominiali, solo costituendosi servitù varie di passaggio pattuendosi che il proprietario del fondo dominante non dovrà contribuire alle spese di manutenzione dei fondi serventi, sicchè era totalmente escluso ogni obbligo della attuale proprietà di contribuire alle spese del Condominio

Con atto del , trascritto anche nei confronti di tutti i soggetti che avevano acquistato nel frattempo le unità immobiliari e avevano autorizzato negli atti di acquisto la costituzione della servitù, il donante aveva permutato un vano al piano secondo con due vani al primo piano ed al secondo della proprietà della , ribadendo le due servitù già costituite con l'atto del . Sempre in tale atto ed in relazione a tali servitù si pattuiva altresì che il fondo dominante (proprietà) contribuirà per la quota di 30/1000 alle spese generali di gestione dei predetti fondi serventi, qui comprese le spese dei relativi impianti di illuminazione e le spese della gestione dell'ascensore. Così ritengono gli attori che nell'atto del osse stato introdotto soltanto un contributo spese da parte del fondo dominante (i due vani oggetto di permuta) a favore di quello servente (condominio

, tanto che negli anni trascorsi era sempre stato applicato a carico del fondo dominante tale detto contributo di 30/1000. Sulla richiesta dell'amministratore di maggiori oneri condominiali seguivano contestazioni, con la ricerca anche di soluzioni. Chiedono dunque accertarsi che le loro unità immobiliari sono gravate delle spese comuni solo nella detta misura. Ritenendo in diritto che sulle circostanze di fatto non si sia costituito alcun rapporto condominiale fra la proprietà attorea ed il resto del Condominio, ma solo dette servitù pattizamente disciplinate.

Si costituiva il convenuto Condominio nella persona dell'amministratore pro-

tempore ed alcuni condomini. Che contestava tutto quanto ex adverso dedotto contro l'obbligo di pagamento. I vani in questione sarebbero solo quelli di cui alle schede n. e n. . A loro dire l'atto del (laddove non si costituiscono rapporti condominiali), riguarderebbe immobili posti al di fuori del condominio (parte del mappale .), diversi dai due vani oggetto del contendere. Mentre i due vani in questione sono inseriti nella struttura del fabbricato condominiale. E la quota di 30/1000 altro non sarebbe che una concessione rilasciata dagli allora proprietari, a fronte di un utilizzo sporadico ed occasionale delle parti comuni del condominio, che richiedevano all'allora donante () di corrispondere le spese in tale misura. Detti locali sono stati acquistati dal sig. con atto n. ' repertorio notaio . del , del quale riportano alcuni estratti necessari per meglio comprendere la posizione difensiva .

Parte relativa all'acquisto dei due vani: *"la società con sede in Brescia, come sopra rappresentata, cede ad ugual titolo di permuta al p.i. che a tal titolo acquista il vano al piano primo e il vano al secondo piano in Brescia, sezione Censuaria Città, precisamente gli immobili individuati nelle schede planimetriche di variazione registrate all'U.T.E. di Brescia il .*

Detti immobili fanno parte del palazzo di (già (...)). Successivamente le parti convengono che il fondo contribuirà alle spese di manutenzione ordinaria della scala e dell'ascensore nella misura limitata di 30 millesimi fino a che tale utilizzo verrà esercitato in modo occasionale e del tutto sporadico; tale limitazione si riferisce esclusivamente alle spese di manutenzione ordinaria della scala e dell'ascensore. Parte relativa al riconoscimento dell'atto pilota costitutivo del condominio: "Gli immobili qui ceduti vengono trasferiti a corpo, con fissi ed infissi, con tutti i loro diritti, accessioni, pertinenze, servitù, con particolare riguardo, per i rapporti nell'ambito del suddetto

lle risultanze dell'atto in data :

dichiara di ben conoscere". Il riferimento all'atto rep. I sarebbe fondamentale ai fini della decisione, in quanto con il medesimo si è formalmente costituito il

condominio, ed è stato adottato il regolamento contrattuale - allegato e trascritto all'atto di compravendita -, il quale così prevede all'articolo 1: **“Assicurazione, acquisto beni comuni, amministrazione, tasse comunali, canoni precari e varie, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione alle cose comuni, verranno ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà”**.

Espongono dunque in diritto che non serve atto formale per la costituzione di un condominio, che tutti i comproprietari sono tenuti ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. a corrispondere le spese in proporzione alle proprietà di ciascuno e la deroga a tale criterio non può che essere presa con il consenso unanime di tutti i condomini. Il Condominio si è costituito come entità nell'atto a cura del Notaio e la compagine condominiale ha aderito al regolamento, compresa la proprietà degli attori dei due vani in questione. Le stesse parti peraltro si sarebbero richiamate espressamente nell'atto di permuta del all'atto costitutivo anzidetto del Condominio, quanto ai diritti, accessioni, pertinenze e servitù, ed in particolare quanto ai rapporti nell'ambito del suddetto al predetto atto costitutivo.

, dante causa degli attori dichiara di ben conoscere il regolamento condominiale. Ritenendo il Condominio ed i condomini che le spese generali e quelle relative alla scala ed alle altre parti comuni siano dovute. Chiedendo altresì CTU al fine di definire la quota delle spese generali e delle altre relative alle parti comuni di comproprietà agli attori.

In corso di causa concessi i termini per memorie 183 VI° comma c.p.c., la causa mandata all'udienza del 26 gennaio 2012 per discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. al fine di dell'accertamento preliminare se ed in che misura dovessero gli attori contribuire alle spese condominiali.

Motivi della decisione

In fatto e diritto. La questione da affrontare e portata dalle parti processuali attiene alla pretesa, avversata dagli attori, del condominio e dei condomini costituitisi di veder accertato il rapporto di condominialità fra gli immobili attorei e le parti comuni sicchè dover partecipare gli stessi alle spese sostenute per la loro gestione e non in forma limitata ai millesimi negoziali della permuta. Fatto che avversano e

i quali invece fanno discendere il solo obbligo di riparto nella misura di 30/1000 da atti negoziali di compravendita e permuta del loro dante causa

con l'allora proprietà negli anni
Gli atti in questione . L'atto del vede fra la società
e la soc. , la vendita a
quest'ultima di porzione di fabbricato parte dell'unità immobiliare censita
nella partita del N.C.E.U. con il mappale via "facente
parte del palazzo in via (già
)" come da doc. 5 prodotto dagli attori. Sempre dal medesimo
all'art. 1 recita l'atto che *"Non si costituiscono rapporti condominiali tra la
porzione di fabbricato in contratto e la residua proprietà della soc.
venditrice nell'ambito del succitato già .
"Vengono altresì costituite le seguenti servitù a favore della porzione di
fabbricato in contratto e a carico della residua proprietà della società
venditrice nell'ambito del suddetto fabbricato identificato con i mappali di
cui sopra:- servitù di passaggio solo pedonale sull'androne di via su
parte del portico, su parte del cortile principale del fabbricato, sul
cannocchiale che collega i due cortili e su parte del cortile antistante la
porzione di fabbricato in contratto.....-servitù di passaggio con ogni mezzo
sull'androne di via e su una striscia larga metri quattro del cortile
antistante la porzione di fabbricato in contratto.....Viene convenuto che il
proprietario del fondo dominante non dovrà contribuire alle spese di
manutenzione dei fondi serventi "*. L'atto del è di cui si
dibatte secondo le due opposte tesi, su cui sostanzialmente il condominio
ritiene essere l'atto di permuta degli immobili su cui è vera contestazione,
vede il dante causa degli attori cedere in permuta il vano al secondo piano in
Brescia immobile *"individuato nella scheda planimetrica....."* La soc.
ha ceduto a i *"il vano al primo piano ed il vano
al secondo piano in Brescia....precisamente gli immobili individuati nelle
schede planimetriche di variazione registrate dall'U.T.E. di Brescia il
l n. e il . Detti immobili fanno
parte del palazzo di via (già
)*. All'art. 3 si ribadiscono le già costituite servitù di cui si è detto
prima e discendenti dall'atto del Oltre (lett. c)) *servitù di passaggio
pedonale a carico del vano scale con relativi pianerottoli sito in lato nord-
ovest del fabbricato per quanto riguarda il piano terra, piano primo e piano*

secondo e di uso dell'ascensore ivi esistente, nonché servitù di passaggio pedonale sull'androne di via e il porticato a colonne in lato nord-ovest del cortile interno. Viene convenuto che il fondo dominante (proprietà) contribuirà per la quota di 30/1000 (.....) alle spese generali di manutenzione e di gestione dei predetti fondi serventi, qui comprese le spese dei relativi impianti di illuminazione e le spese di gestione dell'ascensore sopradetto. Ciò fintanto che la proprietà continuerà ad esercitare in modo occasionale e del tutto sporadico le predette servitù. In caso di esercizio più oneroso, la quota a carico della proprietà i dovrà essere ricalcolata....." E infine all'art. 4 recita che "Gli immobili qui ceduti vengono trasferiti a corpo, con fissi ed infissi, con tutti i loro diritti, accessioni, pertinenze, servitù, con particolare riguardo, per i rapporti nell'ambito del suddetto alle risultanze dell'atto in data n. di rep. Notaio registrato a Brescia ai n.ri . atto che il sig. dichiara di ben conoscere". Con atto di repertorio n el

specificando le servitù poste a favore degli attori, all'epoca del dante causa di essi. Infine specificando che le unità immobiliari acquistate fanno parte di edificio in condominio ragion per cui si impegna a rispettarne il relativo regolamento nel testo predisposto dalla società venditrice, allegato al presente atto sotto la lettera "C".....(art. 8 del contratto prodotto - doc. 9 attoreo). Regolamento questo anche allegato in atti (doc. 2 dei convenuti) che alla voce RIPARTIZIONE SPESE art. 1 appunto recita che le anzidette verranno ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà, nulla menzionando delle servitù di cui si è detto. Risultando trascritte contro i condomini dette servitù a favore degli attori (doc. 7 attoreo Nota di trascrizione a favore e contro

e gli altri condomini), laddove si menziona che quest'ultima società ha elencato negli atti stessi (atti di acquisto dei singoli condomini dalla Soc. anche le servitù corrispondenti e poste a favore del dante causa degli attori . Autorizzando, in rappresentanza dei suddetti, parte venditrice a trascrivere l'atto in nome e conto di essi . Pertanto da quanto sopra riportato emerge una situazione del complesso condominiale che vede

la presenza di una servitù posta su più parti del complesso stesso e sostanzialmente accettata dai condomini all'epoca del trasferimento in loro proprietà dei beni immobili loro esclusivi. Quanto in effetti l'atto del 1 rep. appare essere quello costitutivo del complesso condominiale, altro non fosse che così viene indotto per essere del medesimo atto della compravendita sopra menzionata ed elenca l'atto di trascrizione (doc. 7 attoreo) una serie di atti decorrenti dal a seguire, che sono gli atti di trasferimento dei beni immobili dalla ai vari condomini ivi elencati. Fra di essi vi sono anche alcune delle parti costituite e dei convenuti terzi chiamati del presente giudizio. Dalla esaminata documentazione e dal petitum dei convenuti, che hanno chiesto accertarsi che i due vani, di cui all'atto del sono compresi all'interno del condominio e come tali rideterminarsi le tabelle millesimali, essere soli quelli su cui si dibatte la pretesa ridotta ripartizione. Espone infatti che in realtà dovrebbero gli attori contribuire alle spese generali ed a quelle relative alla scala, ma comunque a tutte le spese attinenti alle parti comuni, perché a dire del Condominio nell'atto del di permuta immobili e con il quale entrano da aventi causa gli attori nella qualità di condomini, non è stabilita diversa convenzione, rispetto alla disciplina del Codice civile nella ripartizione delle spese comuni. Anche per espressa conoscenza della realtà condominiale (anche del regolamento in essere) in cui veniva ad inserirsi. Sostanzialmente non ponendo in discussione le servitù di cui ai due precedenti atti il convenuto, ritenendo detti immobili autonomi rispetto al complesso condominiale. Ora se si valuta il profilo temporale di tutte le vicende contrattuali indicate appare che già nel era vigente un regolamento e trascritto nei vari atti di vendita la presenza delle servitù preesistenti a detto anno ed a favore del dante causa degli attori. Solo nel esso permuta immobile di sua proprietà ed acquisisce immobili nel complesso, cui per atto notarile richiamano le parti contrattuali sia la precedente servitù e quella aggiuntiva ai due immobili, che è bene rammentare riguarda le seguenti parti comuni: vano scale, pianerottoli, uso dell'ascensore, androne di via e il porticato a colonne del cortile interno. Che appare *ictu oculi* posta (così apparendo per volontà negoziale) poiché l'accesso ad essi avviene da parti comuni dell'edificio condominiale,

ossia dalla scala e dall'androne d'ingresso (vedasi fotografie del convenuto condominio sullo stato dei luoghi doc. 4 memoria ex art. 183 VI comma). Ma intuitivamente anche il tetto sovrastante gli immobili, la facciata comune al condominio sui cui si aprono le finestre degli attori, quali parti non comprese nella servitù. Ora non si può non vedere che sino al 1971, la realtà condominiale non esisteva alla luce degli atti di vendita dei singoli immobili da quell'anno posti in essere e quindi sino a quel momento vi era un unico proprietario dell'intero complesso (oggi condominio) che pertanto non era soggetto alla disciplina del Codice civile ex artt. 1117 e segg.. Ma successivamente esso si è costituito applicando, per quanto rileva dal regolamento le medesime regole di ripartizione delle spese, senza deroghe all'art. 1123 cod. civ., e regolamento predisposto, verosimilmente, dall'unico proprietario del complesso immobile, trasferito anche nei singoli atti di vendita. Non aparendo il regolamento di fonte assembleare ma contrattuale per formazione anteriore alla costituzione della compagine assembleare. Ora appare dunque a questo giudicante che se è vero che per destinazione dell'originaria proprietà essa ha posto una ulteriore servitù a favore dei due vani permutati nel 1971, e ciò appare legittimo in quanto opponibile ai condomini, non appare però che per conoscenza dell'esistenza del regolamento da parte del dante causa, ciò, in ragione dell'inesistenza sino al 1971 della realtà condominiale, gli attori non debbano contribuire ad altre parti comuni che non sono state assoggettate ad alcuna servitù. Non si può escludere dunque che per volontà del padre di famiglia, proprietario dell'intero complesso, esso ponga un peso su un fondo servente a favore di uno dominante, e prevista la suddetta contribuzione in 30/1000, ma escludendone la comproprietà del bene in capo agli attori per effetto di successione nella posizione del loro dante causa. E' infatti titolo diverso quello degli attori rispetto alla normale comproprietà dei beni comuni presenti nel complesso condominiale così sostanzialmente in applicazione del disposto dell'art. 1117 cod. civ., laddove recita che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, "se il contrario non risulta dal titolo". Una breve riflessione si impone infatti su quali poteri siano in capo al titolare di una servitù, che quale diritto reale non è estesa, nell'uso e godimento quanto la comproprietà delle parti comuni,

utilizzabili anche in modo più intenso, senza prevedere esclusioni degli altri condomini. La servitù invece prevede un esercizio conforme al titolo o al possesso, con minor aggravio per il fondo servente (art. 1065 cod. civ.) . Nella disciplina condominiale una maggior estensione a favore del condomino sul bene comune ex artt. 1102-1120-1121. E' applicabile nella fattispecie l'applicazione del disposto ex art. 1117 cod. civ. anzidetto, in presenza di diverso titolo . Non ritenendo, invece , di lasciare valenza al disposto contrattuale che non si ritenevano (atto del) esistere rapporti condominiali fra i vani progressivamente acquisiti da Peraltro come detto autonomi dal complesso immobiliare in questione. Donde il richiamo negoziale successivo (nel) vede una realtà ben diversa, che se ha ragione di lasciare esistenti le servitù pregresse e quella costituita (e si ripete è un titolo diverso da quello del comproprietario delle parti comuni per effetto della proprietà di immobile ad uso esclusivo), non ha ragion d'essere alla luce della nuova realtà condominiale creatasi per la vendita a più soggetti degli immobili. Si ritiene cioè che se l'assemblea dei condomini non può disquisire, peraltro da esso conosciuto e accettato, in ordine a detto peso, per scelta specifica della proprietà alienante (e fattualmente una minor spesa a favore degli attori, ma anche un minor fattibile godimento) , non di meno non è ignorabile la realtà che vede comunque parti comuni e quindi comproprietari anche gli attori. Peraltro non appare nei fatti la ratio della clausola lett. C) dell'atto di permuta del addove posta la servitù recita: " *Ciò fintanto che la proprietà continuerà ad esercitare in modo occasionale e del tutto sporadico le predette servitù. In caso di esercizio più oneroso,*" laddove certamente, salve situazioni diverse, l'uso del proprio immobile comporta un esercizio della servitù non sporadi. Al punto di prevedere un ricalcolo della quota dove l'uso fosse diventato più oneroso (medesimo articolo 3 lett. C)). Non appare quindi diversamente opinabile che debba ritenersi la necessaria e ulteriore partecipazione alle spese generali sostenute per la gestione (vedasi compenso dell'amministratore), alle spese per la facciata comune, per il tetto e altro che debba essere identificato. E' questa la conclusione ricavabile dagli atti esaminati, dallo stato dei luoghi e dalla applicabile disciplina codicistica in materia condominiale per la configurazione normativa

del complesso immobiliare. Sicchè si può ritenere che si possa acclarare una realtà condominiale comune anche agli attori, senza pur tuttavia mettere in discussione che essi possono godere a titolo di servitù di quelle parti comuni che tali sono indicate come fondo servente. Sicchè a parziale accoglimento della domanda del Condominio, ma rigettando altrettanto la domanda degli attori di riconoscimento dell'inesistenza di altra pretesa sulle spese se non quella relativa al valore dei 30/1000, si conclude per la condominialità di beni comuni fra i condomini e gli attori da accertare nella prosecuzione del giudizio, con esclusione di quelli gravati da servitù. La complessità della vicenda e comunque la parzialità della decisione consente di non disporre sulle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale di Brescia,

ogni diversa istanza od eccezione disattesa, parzialmente pronunciando, contrarius reiectis,

ritiene che sussistano parti comuni agli attori, che per l'effetto sono tenuti a contribuire ex art. 1123 cod. civ. nella ripartizione delle spese, con l'esclusione di quelle parti per titolarità di servitù di passaggio discendente dal contratto di permuta del

Nulla sulle spese di giudizio.

Così deciso in Brescia, 9 febbraio 2012

Il Giudice

Zaccaro Pizzolli

IL CANCELLIERE CI
Dott.ssa Alessandra Paganotti

Depositata nella Cancelleria
del Tribunale di Brescia
Oggi 9 FEB. 2012

IL CANCELLIERE CI
Dott.ssa Alessandra Paganotti



È Copia conforme all'originale
Brescia, il 9 FEB. 2012
IL CANCELLIERE CI
Dott.ssa Alessandra Paganotti