

19 mag 2022

IL CONDOMINIO

Q
D
C

Non sono tecnicamente condòmini i proprietari con servitù di passaggio nel cortile condominiale

di Nicola A. Maggio – consulente Unai Milano

Il Tribunale di Milano in una recente sentenza (15 febbraio 2022, numero 1379) ha dovuto decidere se il diritto di passaggio sul cortile condominiale comporti in ogni caso la qualifica di condomino, con i conseguenti diritti di partecipazione alle assemblee e doveri di spesa.

La vicenda

La controversia esaminata traeva origine da una delibera dell'assemblea condominiale che approvava nuove tabelle millesimali, implicando un corrispondente aumento delle spese condominiali. Ciò spingeva **i due comproprietari** dell'immobile a citare in giudizio il condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, al fine di ottenere l'accertamento di una servitù di passaggio, l'insussistenza della qualifica di condòmini e la condanna del condominio alla restituzione delle somme indebitamente percepite a titolo di spese condominiali.

Il condominio, costituendosi in giudizio, eccepiva la «qualità di condòmini dei [comproprietari dell'immobile] sulla base dell'atto di compravendita della loro proprietà [...], dei **successivi atti di compravendita** di porzioni [della loro proprietà] e del comportamento degli stessi, i quali per anni prendevano parte alle assemblee condominiali, esprimendo il proprio voto e provvedendo al pagamento degli oneri condominiali».

La decisione

Il Tribunale rigettava tale eccezione sulla base di tre elementi che portavano a ritenere che l'immobile non doveva essere incluso nelle tabelle millesimali del condominio. In primo luogo, il contratto di compravendita espressamente prevedeva, alla clausola numero 6, lettera a), la costituzione «ai sensi dell'articolo 1062 Codice civile servitù di passo pedonale e carraio senza limitazioni di orario attraverso il cortile al mappale 65 e parte del 66, a favore delle **unità immobiliari** poste sui mappali 75 - 69 - 67 - restante parte del 66», ed escludeva l'acquisto di un diritto sulle parti comuni. In secondo luogo, il regolamento condominiale attestava la costituzione della servitù di passo pedonale e carraio in favore di parte attrice, specificando che «i mappali 75 - 69 - 67 - e porzione del 66, pur non facendo parte del condominio hanno diritto di mantenere a titolo di servitù gli attuali accessi, finestre e vedute».

Dello stesso avviso anche il consulente tecnico nominato d'ufficio, il quale constatava che «il condominio insiste solo sui mappali: 64 - 116 - parte del 66 e 65 adibito a cortile comune.

Relativamente solo ad esso (corpo esterno) possono essere considerate le parti comuni gravate da servitù di passo. **Il resto dei mappali** relativi al corpo interno, tra cui le proprietà degli attori, non può essere a parere del Ctu considerato facente parte del condominio [...] perché in caso contrario, essendo proprie parti comuni, non avrebbe avuto senso istituire un vincolo di servitù di passaggio».

Il concetto di servitù

Al riguardo, è utile ricordare che la servitù è definita come un peso, una limitazione imposta al godimento di un fondo, per l'utilità di un altro fondo. Vi è dunque un fondo servente ed un fondo dominante che devono necessariamente essere di proprietà di soggetti diversi; pertanto, se gli attori fossero qualificati come condòmini, non potrebbero vantare il diritto di servitù, come invece stabilito nell'**atto di compravendita** dell'immobile e nel regolamento condominiale. Sulla base di tali argomentazioni, il Tribunale milanese accertava l'insussistenza della qualità di condòmini degli attori, e conseguentemente condannava il condominio convenuto alla restituzione delle somme indebitamente percepite, oltre che al pagamento delle spese di lite e del Ctù a titolo di onorario e rimborso spese.

Per quanto riguarda la determinazione di quanto indebitamente corrisposto al condominio a titolo di spese condominiali, il giudice meneghino si riportava alla consulenza tecnica d'ufficio ed alla previsione contenuta nell'atto di compravendita secondo cui «i proprietari [dei mappali 75 - 69 - 67 - restante parte del 66] hanno l'obbligo di **contribuire alle spese** inerenti la servitù (manutenzione androne, cortili, luce), e precisamente in ragione del 40% per le spese di manutenzione dell'androne e del cortile ed in ragione del 15% per tutte le altre spese afferenti il mantenimento e l'esercizio della servitù». Di conseguenza, il condominio veniva condannato a corrispondere agli attori la differenza tra quanto corrisposto a titolo di spese condominiali e quanto gli attori avrebbero dovuto versare relativamente alla servitù di passaggio.