**Studio Legale Avv. Vito Sola**

**tel. 06.35.45.45.48 ~ fax 06.35.42.81.27**

**email:** [**segreteria@studiolegalesola.it**](mailto:segreteria@studiolegalesola.it)

**Via Ugo De Carolis 31 ~ 00136 Roma**

**Ledea srls**

**Dott. Luca Capuana**

**lucacapuana@gmail.com**

SENTENZA n. 3390/2017

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4154/2014 Ruolo Generale Contenzioso affari civili

TRA

B.L., D.A.F.,S. E S.

elettivamente domiciliati in Roma, via A. presso lo studio dell’avv. S. L. che li rappresenta e difende con procure in atti

ATTORI

E

CONDOMINIO Viale G.C.

elettivamente domiciliato in Roma, via Ugo De Carolis 31 presso lo studio dell’Avv. Vito Sola che lo rappresenta e difende

con procura in atti

CONVENUTO

E

CONDOMINIO Viale G.C.

elettivamente domiciliato in Roma, circonvallazione Clodia 165 presso lo studio dell’Avv. M. S. che lo rappresenta e difende con procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori esponevano quanto segue. Che B.L. era proprietaria di una rimessa interrata, con accesso da via S. e da un cortile interno (di proprietà della scala I e fondo servente dell’altro Condominio) che separa i due stabili costituiti in separati condominii con accesso dal Viale G.C., nonché partecipante al condominio di Viale G.C. Che taluni condòmini parcheggiavano le loro biciclette a ridosso dei cancelletti di accesso alla rimessa. Che i sigg. D.A., quali proprietari di appartamenti facenti parte della scala II, erano interessati al rispetto del passaggio. Che tali fatti aggravavano la servitù di passaggio citata e recavano nocumento al diritto di godimento dell’autorimessa da parte della B. nonché ai diritti dei sigg. D.A. quali condomini. Ciò premesso chiedevano che fosse ordinato ai convenuti di rimuovere le biciclette ed ogni altra cosa posta sulla corte fra i due stabili per i motivi suesposti e, in subordine, che fosse emesso lo stesso provvedimento in relazione alla proprietà B.

Si costituiva il Condominio Viale G.C. eccependo in via preliminare il mancato previo esperimento della mediazione e l’incompetenza per materia del Tribunale per essere competente il Giudice di Pace inerendo, la domanda, alle modalità d’uso di beni comuni. Nel merito eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva e l’infondatezza dell’avversa domanda. Concludeva chiedendo dichiararsi inammissibili/infondate le avverse domande.

Si costituiva anche il Condominio di Viale G.C. eccependo la propria carenza di legittimazione passiva e chiedendo il rigetto delle avverse domande. Con vittoria di spese da distrarre.

Conclusasi negativamente la esperita mediazione ex d.vo 28/10, all’esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all’udienza del 22-11-2016, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini 190 cpc.

Non merita positivo scrutinio la preliminare eccezione di incompetenza per materia di questo Tribunale erroneamente formulata da uno dei due convenuti posto che, all’evidenza, non si controverte in tema di modalità d’uso di beni comuni a tacer d’altro perché viene anche lamentato l’uso illegittimo dei diritti nascenti da servitù.

Risulta, invece, fondata la preliminare eccezione di carenza di legittimazione passiva avanzata dai convenuti.

Gli attori hanno allegato che imprecisati soggetti partecipanti ai Condominii convenuti posteggerebbero le loro biciclette sì da rendere più difficoltoso l’accesso alla rimessa di proprietà della B. sì da più in generale una servitù di passaggio costituita su suolo di proprietà dell’edificio scala I in favore del fondo di proprietà dell’edificio di scala II ed all’uopo hanno chiesto che gli enti di gestione evocati in giudizio provvedessero alla rimozione delle biciclette di ogni altro ingombro.

Nel caso in esame i fatti illeciti contestati vengono espressamente rappresentati come posti in essere da imprecisati condomini e, quindi, è alla responsabilità *personale* per fatto illecito di costoro che deve essere collegata l’affermata violazione e l’obbligo di rimozione non può che essere posto a carico dei predetti in quanto proprietari dei beni che intralciano il passaggio. Non risulta peraltro essere stata avanzata domanda (v. conclusioni in citazione) volta ad accertare il superamento dei limiti nell’esercizio delle facoltà comprese nel diritto reale di servitù in re aliena (la cui fonte non è peraltro precisata) da parte dei Condominii convenuti (uno dei quali peraltro è proprietario del fondo servente) con richiesta di accertamento della non conformità a legge o a titolo di dell’uso di determinati beni (controversia che potrebbe legittimare l’evocazione in giudizio peraltro del solo ente di gestione che sia proprietario del fondo dominante mentre per l’altro, quale proprietario del fondo servente, la controversia non può che avere ad oggetto i limiti di utilizzo della cosa comune che sono posti in capo, a mente dell’art. 1102 cc, ai partecipanti e non all’ente di gestione) ma si richiede solo di sanzionare (con la richiesta rimozione delle biciclette) una *condotta illecita* di natura personale attribuita espressamente solo ad indeterminati soggetti forse condomini (non convenuti in giudizio) che male utilizzerebbero spazi comuni o di proprietà esclusiva. Donde è solo nei confronti dei predetti, laddove inadempienti all’obbligo di ben collocare le biciclette nei rispetto degli altri diritti, che può essere emessa la richiesta di pronuncia di condanna (ad un obbligo di fare inerente beni di proprietà esclusiva) mentre i Condominii non hanno alcun potere di incidere sulle determinazioni personali dei singoli partecipanti come contestate. Né è altrimenti applicabile, per i convenuti, la normativa in tema di responsabilità del custode (art. 2051 cc) in quanto i beni oggetto e fonte dei lamentati danni (le biciclette) non sono beni comuni ma di proprietà esclusiva.

Assorbite le ulteriori questioni di merito.

Alla soccombenza segue la condanna di parte attrice a rifondere, in favore dei convenuti, le spese di lite che si liquidano come in dispositivo. Spese distratte come da richiesta.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa o assorbita, rigetta le domande avanzate dalla parte attrice. Condanna la predetta a rifondere, in favore dei convenuti, le spese di lite che si liquidano, per ciascuno, in € 4100,00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali. Spese liquidate in favore del Condominio Viale G.C.da distrarre.

Roma 20.02.2017

Il Giudice

dott. Roberto Ghiron