

pagina 1 di 9
N. R.G. 14644/2015

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Fabiana Corbo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n . r.g. 14644/2015 promossa da:
S*****a M*****a S.R.L. (C.F. 01842071001), con il patrocinio dell'Avv. C*****A DI
GAETA e GENOVA C*****O presso il cui studio è elettivamente domiciliata, giusta delega in atti
ATTORE/I
contro

CONDOMINIO DI VIA DELLE M*****e M*****a, 8 in ROMA (C.F. 07123010634), con il
patrocinio dell'avv. DI T*****O V*****I presso il quale è elettivamente domiciliato in VIA
M*****o, 41 in ROMA, giusta delega in atti
CONVENUTO/I

CONCLUSIONI: Come da note scritte telematiche autorizzate ai sensi dell'art. 83 comma 7, lett. H,
d.l.18/2020

Sentenza n. 15141/2021 pubbl. il 30/09/2021

RG n. 14644/2015

Repert. n. 18270/2021 del 30/09/2021

pagina 2 di 9

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 25.02.2015, la S*****a M*****a s.r.l. ha convenuto il Condominio di Via delle M*****e M*****a, 8 in Roma dinanzi all'intestato Tribunale, rappresentando che:

-la S*****a è comproprietaria di alcune parti del fabbricato sito in Roma alla via delle M*****e M*****a n.

10 , confinante su un lato con il Condominio convenuto;

-in data 11.04.2001, si è verificata la rottura degli scarichi fognari del Condominio a causa un'otturazione del pozzetto di decantazione del suddetto Condominio, provocando delle infiltrazioni di

acque nere e l'allagamento del garage di proprietà della S*****a;

-a seguito di tale evento, in via provvisoria ed urgente, la S*****a ha acconsentito all'allaccio alle tubazioni della rete fognante di sua proprietà da parte del Condominio convenuto;

- cessata l'urgenza, il Condominio non si è distaccato dalla rete fognaria di via delle M*****e M*****a, 10 e non ha informato la S*****a di aver " spostato " e/o " ridotto " il pozzetto di scarico, eliminando la

"possibilità di ispezione ";

- in data 22.09.2011, la S*****a ha chiesto al Condominio di adottare soluzioni alternative affinché l'allaccio alla propria rete fognaria venisse a cessare e di corrispondere alla stessa attrice una somma di

denaro pari ad EUR 5.000,00, a titolo di canone per l'utilizzo della rete fognaria;

- tale richiesta è stata reiterata nel corso del 2013 dalla Seg eg, con intimazione al Condominio di allacciare la propria rete fognaria al pozzetto comunale sito nei pressi di via delle M*****e M*****a, individuato sulla base di una risposta in passato fornita dall'ACEA ad un condomino di cui l'attrice è venuta a conoscenza.

Sulla base di tali premesse, la S*****a ha chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"Piaccia all' Ecc.mo Tribunale adito, reietta ogni contraria istanza, eccezione o difesa, in via principale,

pagina 3 di 9

1. Accertare e dichiarare il diritto della Società S*****a S.r.l. di chiedere la restituzione della cosa comodata;

2. per l'effetto, ordinare al Condominio di Via delle M*****e M*****a, 8, Roma, in persona dell'Amministratore unico p.t., l'immediata cessazione dell'uso della rete fognaria di proprietà esclusiva della S*****a Imm.re S.r.l.;

3. in via subordinata, accertare e dichiarare che l'immobile di proprietà della S*****a è libero da vincoli, pesi ed oneri pregiudizievoli ed in particolare che su di essa non esistono servitù a favore del Condominio di Via delle M*****e M*****a, 8;

4. Condannare, comunque, il Condominio di Via delle M*****e M*****a, 8, Roma, in persona dell'Amministratore Unico p.t., a rifondere, a favore della società S*****a, la somma di EUR. 15.000,00,

oltre interessi e rivalutazione dalla domanda, per l'utilizzo della rete fognaria servente il Condominio di Via delle M*****e M*****a, n.10 e di proprietà della S*****a ovvero della diversa somma ritenuta di giustizia da determinarsi anche in via equitativa. 5. Con vittoria di spese ed onorari oltre spese

generali, IVA, CPA, come per legge ";

Instauratasi la lite, si è costituito il Condominio convenuto, contestando l'avversa domanda in fatto ed in diritto e formulando più domande riconvenzionali.

Il Condominio, in particolare, ha contestato la ricostruzione dei fatti operata dalla parte attrice, con specifico riguardo agli accadimenti del 2001; ha eccepito e rivendicato di essere comproprietaria della rete fognante, di cui fruisce da tempo immemorabile; ha, in via subordinata, chiesto accertarsi l'acquisto per usucapione del diritto di servitù di scarico coattivo sulla rete fognante della S*****a e, in via ulteriormente subordinata, accertarsi il diritto alla costituzione di una servitù coattiva a carico dell'immobile di parte attrice. Ha denunciato, poi, a sua volta l'illegittimo esercizio da parte della S*****a dello scolo di acque piovane nel pozzetto ubicato nella chiostrina del convenuto e chiesto condannarsi la società attrice alla corresponsione di un'indennità. Ha, infine, richiesto che " laddove dovessero essere accolte le domande in parte attrice (...) e disposto l'allaccio del Condominio di Via

pagina 4 di 9

delle M*****e M*****a, 8 ad altra rete fognante diversa dall'attuale" che si condanni l'attrice al "risarcimento dei 4 anni e/o indennizzo e/o rimborso per i costi delle opere e per la rimozione e la nuova posa delle tubature che il condominio di Via delle M*****e M*****a 8 dovesse sopportare ". Concessi i termini ex art. 183 sesto comma c.p.c. ed acquisiti i documenti hic et inde prodotti, il Giudice, con ordinanza del 3.07.2017, ha disposto procedersi a consulenza tecnica di ufficio; acquisita la relazione del consulente, che è stato sentito poi nel contraddittorio delle parti per rendere i chiarimenti da queste sollecitati, il Giudice ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni. A causa dell'insorgenza della pandemia "Covid.19", in ottemperanza alle disposizioni normative sul contenimento degli effetti dell'emergenza epidemiologica in materia di giustizia civile, il Giudice ha disposto lo svolgimento dell'udienza del 28.5.2020, di precisazione delle conclusioni, nella modalità cd. a trattazione scritta invitando le parti al deposito di note telematiche contenenti la precisazione delle conclusioni, ed assegnando, all'esito, termini ex art. 190 c.p. per il deposito delle memorie conclusive.

Tanto premesso, la domanda attorea può essere accolta nei limiti di seguito precisati, non potendo, invece, trovare accoglimento le eccezioni e le domande formulate dalla parte convenuta.

La società attrice chiede condannarsi il Condominio convenuto alla dismissione dell'allaccio alla rete fognaria della S*****a deducendo, in via principale, l'esistenza di un contratto di comodato stipulato col

convenuto nell'anno 2001 e, in via subordinata, denunciando l'inesistenza di qualunque servitù di scarico a favore del convenuto ed a carico dell'immobile di cui la S*****a è comproprietaria.

Sotto il primo profilo, deve osservarsi che, a prescindere dalla natura e dagli effetti del contratto di comodato - che è sì un contratto reale ad effetti obbligatori con cui si concede un diritto personale di godimento, ma che non esclude (se pur ciò è inusuale, richiedendo l'uso della fogna la realizzazione di opere per eseguire l'allaccio, anche temporaneo all'altrui condotta) la possibilità di un uso promiscuo e

contemporaneo del bene concesso in godimento da parte di più soggetti, compreso il comodante - l'esistenza di tale contratto risulta contestata dal convenuto e non provata dall'attore; tale prova (che confermerebbe, semmai, che nel 2001 il convenuto non aveva né la contitolarità della fogna, né un

pagina 5 di 9

diritto di servitù sulla stessa), peraltro, avrebbe dovuto vertere non solo sull'esistenza del contratto ma

anche sul suo contenuto ed in particolare sulla determinazione della durata della concessione in godimento, in relazione ad un termine o ad una specifica finalità (da cui desumersi il termine) del comodato.

La liberazione della condotta fognaria in uso alla S*****a è stata comunqu e richiesta, come detto in premessa, anche sul presupposto dell'inesistenza di un diritto di servitù in capo al Condominio convenuto e ciò in quanto risulta incontestato tra le parti come quest'ultimo risulti attualmente allacciato alla predetta condotta fognaria.

Ebbene, a tale azione appare legittimata la S*****a per due ordini di motivi; il primo è che l'impianto per

cui è causa è certamente di proprietà dei condomini di via delle M*****e M*****a, 10, e dunque anche della società attrice. Quest'ultima, inf atti, ha acquistato i propri immobili nel 1996 e dalla documentazione versata in atti (e le cui risultanze non sono state smentite dalla controparte) si evince che all'epoca, almeno sino al 1996/1997, neanche gli immobili della S*****a erano dotati di una rete fognaria connessa alla rete comunale, poiché l'edificio in cui essi sono ubicati aveva sino ad allora utilizzato un impianto "a dispersione" (cfr . la relazione dell'ing. Pazzaglia, doc. 2 delle note ex art. 183,

VI comma, n.1 c.p.c.): l'attuale impianto, descritto dal c.t.u. nella propria relazione, ed al quale è oggi allacciato il Condominio convenuto, è, quindi, coevo all'acquisto, ed a lavori, della S*****a e non risulta

che il Condominio convenuto abbia partecipato alla costruzione dell'impianto né a bbia acquistato convenzionalmente una quota della sua proprietà. La struttura dell'impianto conferma, del resto, tale conclusione: l'unico impianto allacciato al collettore comunale insiste solo sull'area di proprietà del Condominio del civico 10 di cui fa parte la S*****a (e la proprietà si estende anche al sottosuolo, oltre che all'area sovrastante); in tale impianto confluisce quello del Condominio convenuto, posto a servizio

di cinque appartamenti ed un locale commerciale, e collegato a quello di parte attrice mediante opere di

"raccordo". Tale collegamento con l'unica rete presente nell'immobile di parte convenuta è stato inoltre eseguito (per quanto emerso dalle espletate indagini tecniche) creando un foro nel muro del

pagina 6 di 9

garage della S*****a e consentendo, così, il passaggio della tubatura di "connessione" di due reti in PVC; ed il garage (come descritto nella relazione dell'ing. Pazzaglia) è stato realizzato solo negli anni '90 (cfr . doc. 2 delle note ex art. 183, VI comma, n.1 c.p.c.); deve, dunque, escludersi che l'odierno uso

della fogna attorea rispecchi un uso ab immemorabili, come dedotto dal convenuto. Se è vero che - come riferisce il CTU - non è possibile stabilire i percorsi originari delle reti fognarie, è, tuttavia possibile affermare, quindi, che i lavori di "connessione" tra le due reti siano stati realizzati in epoca recente, essendo le tubature composte di "PVC" e andando le stesse ad intersecare muri di recente costruzione.

Non risultano in alcun modo provate, dunque, le tesi di parte attore a secondo cui gli impianti fognari per cui è causa sarebbero stati progettati ab origine per servire in comunione entrambi gli edifici (civico 8 e civico 10), o, che l'allaccio della rete fognaria del Condominio all'impianto S*****a risalirebbe (a riprova della dedotta usucapione del di un diritto di servitù) addirittura a diversi secoli fa.

In ogni caso, anche volendo ipotizzare (e l'ipotesi non è esclusa da c.t.u.) che il Condominio fosse stato

allacciato alla rete S****a già prima dei lavori del 2001, ciò non esonererebbe il Condominio dall'onere

di provare l'esercizio ultraventennale di un possesso ad usucapionem (risalente al 1995, anno peraltro antecedente l'acquisto della proprietà da parte della S****a e, come sopra detto, alla realizzazione dei garages e all'esecuzione dei lavori di cui parla lo stesso c.t.u.).

Il secondo motivo che legittima la S****a ad agire è che la stessa, quale comproprietaria dell'edificio di del civico 10, è certamente comproprietaria anche dell'impianto condominiale che serve detto edificio e

può agire anche in tale qualità, senza cioè, la necessaria partecipazione degli altri condomini, per ottenere l'accertamento dell'inesistenza di diritti reali limitati sul bene comune.

In assenza di un titolo che legittimi l'esercizio della servitù sulla condotta fognaria di parte attrice, l'attuale situazione si presenta, quindi, illegittima, perché abusivo e privo di giustificazione si configura

l'attuale uso della fogna attorea da parte del convenuto. Né tale giustificazione può rinvenirsi in una situazione di oggettiva interclusione, atta a fondare l'ulteriore domanda, sia pure subordinata, di

pagina 7 di 9

costituzione coattiva di servitù di scarico (domanda che, peraltro, avrebbe dovuto svolgersi nei confronti, previa loro individuazione, di tutti i comproprietari del fondo servente, in quanto volta, in questo caso, ad ottenere la costituzione di un diritto reale limitato sul bene comune).

I presupposti della costituzione di una servitù di scarico coattivo ex art. 1043 c.c. non differiscono, compatibilmente con il diverso contenuto della servitù, da quelli contemplati dall'art. 1037 c.c. per la costituzione della servitù di acquedotto coattivo, applicabili in virtù del richiamo operato dalla prima di dette norme alle disposizioni degli articoli precedenti per il passaggio delle acque, occorrendo, pertanto, come per l'acquedotto coattivo, che il passaggio richiesto -- sempre che il proprietario del fondo non abbia altre alternative per liberarsi dalle acque di scarico, anche con la creazione di una servitù volontaria -- sia il più conveniente ed il meno pregiudizievole per il fondo servente, avuto riguardo alle condizioni dei fondi vicini, al pendio ed alle altre condizioni per la condotta, per il corso e lo sbocco delle acque (art. 1037 c.c.) e riferendosi il criterio del minor pregiudizio esclusivamente al fondo servente e quello della maggior convenienza anche al fondo dominante, il quale non deve essere assoggettato ad eccessivo disagio o dispendio.

Non solo il Condominio convenuto non ha allegato, prima ancora che provato, la ricorrenza di detti presupposti ma, tale difetto è emerso anche dalla espletata c.t.u. che ha rilevato la possibilità per il Condominio di allacciarsi al collettore fognario comunale. Il consulente ha, infatti, spiegato e documentato che esiste per il convenuto la possibilità, confermata anche dall'ente preposto, di allacciarsi direttamente al collettore fognario comunale.

I criteri indicati dall'art. 1037 c.c. riguardano la determinazione del luogo attraverso il quale deve effettuarsi il passaggio delle acque, ma presuppongono in ogni caso che sia risolta a monte l'indagine sulle possibili alternative: alternative che nel caso di specie sussistono, come accertato dal c.t.u. ("vi è un collettore che percorre via delle M****e M****a con scorrimento verso Piazza Barberini; tale collettore è sicuramente raggiungibile dal condominio convenuto e la fognatura può passare nei locali interrati" v. si p. 16 della relazione tecnica in atti). Ciononostante, anche in sede di conclusioni, il

pagina 8 di 9

Con dominio paventa delle difficoltà per l'esecuzione dell'allaccio al collettore comunale: tali difficoltà

sono solo prospettate in astratto dal convenuto che nulla di specifico ha dimostrato a conforto della propria tesi, di talché la richiesta integrazione della c.t.u. si sarebbe rivelata assolutamente esplorativa; il c.t.u., in ogni caso, ha ribadito, anche in sede di chiarimenti, che la distanza dall'immobile di parte

convenuta rispetto al predetto collettore è breve e che la pendenza presente nella Piazz a delle M****e

M****a rende agevole l'allaccio da parte del Condominio di Via delle M****e M****a, 8 (" vista la quota di Piazza Barberini rispetto a quella del civico 8 di Via delle M****e M****a, è evidente che vi

sia la possibilità di collegarsi al collettore fognario comunale, v.si p. 16 della relazione tecnica in atti) ;

inoltre, in un'ottica di contemperamento di interessi tra i proprietari dei fondi, il criterio della maggior convenienza, anche per il fondo dominante, non può interpretarsi come scelta di "mera comodità" e di risparmio di spesa; nel caso concreto, va aggiunto, l'assunzione di maggiori spese (o, se si vuole leggere come esonero dalle spese per un nuovo allaccio, costo per il distacco dalla fogna di parte attrice, od anche, manca to recupero dei costi sostenuti per l'allaccio, nessuno dei quali, peraltro specificato dal convenuto), deriva dalla circostanza che il Condominio non deve semplicemente eseguire un allaccio ex novo (che di per sé comporta sempre delle spese che gravano su chi chiede di fruire della conduttura) ma rimuovere un allaccio esistente perché privo di titolo legittimante, e dunque

da una condotta illegittima imputabile allo stesso Condominio.

Sulla ulteriore richiesta di parte attrice - volta ad ottenere la con danna del Condominio convenuto al pagamento di una "indennità", si deve, invece, osservare che, per stessa ammissione della società, l'allaccio è stato inizialmente tollerato, e addirittura "concesso" (anche se di fatto, perché non vi è prova, come si è de tto in premessa, della stipula di un contratto di comodato), dalla S****a, sia pure per

il solo periodo di emergenza e a titolo gratuito; mentre per il periodo successivo, che può farsi risalire alla prima diffida con richiesta di distacco, l'allaccio (rect ius , la sua permanenza) senza alcun titolo, configura un'attività illegittima che non giustifica la richiesta di una "indennità" (compatibile solo con un'attività "lecita" dannosa) quanto, piuttosto, in astratto, una richiesta risarcitoria; richiesta che, però,

pagina 9 di 9

nel caso concreto, non potrebbe essere accolta difettando l'allegazione e la prova di concreti pregiudizi

subiti dall'attrice (peraltro pro quota, essendo essa solo comproprietaria dell'impianto condominiale) in

conseguenza del perdurante allaccio (ad esempio, sotto forma, di danni all'impianto o di maggior oneri

sopportati, non risultando che la stessa sia mai stata privata dell'uso della condotta fognaria).

Vanno, pertanto, respinte tutte le domande riconvenzionali formulate dalla parte convenuta, compresa quella volta a richiedere una indennità per la presunta servitù di scolo sul proprio fondo a favore della parte attrice, non avendo tale denunciata servitù trovato riscontro neanche all'esito della espletata ctu, e

va accolta la domanda attorea ne i limiti sopra esposti.

Stante l'esito del giudizio, le spese devono seguire la soccombenza con condanna del Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, ed a sostenere in via definitiva le spese di c.t.u., come liq uidate con separato provvedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così

dispone:

- 1) accoglie la domanda attorea nei limiti di cui in motivazione e, per l'effetto, accertata l'illegittimità della servitù di fatto esercitata dal Condominio convenuto, ordina al Condominio convenuto di operare il distacco dalla condotta fognaria di parte attrice a propria cura e spese;
- 2) condanna il Condominio convenuto a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in EUR 530,00 per esborsi (comprensivi di contributo unificato), 4.835,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali al 15% ed i.v.a. e c.p.a. come per legge.

3) pone definitivamente a carico della parte convenuta le spese di c.t.u., come liquidate con separato provvedimento.

Roma, 29 settembre 2021

Il Giudice

dott. ssa Fabiana Corbo