

CORSO TIROCINANTI 2017/2018

incontro del 5/02/'18 14.30-16,30

avv. Stefano Capo

avv. Giuseppe Rizzi

Diritto civile – Proprietà e diritti reali

Tizio si rivolge a Lei esponendole questo problema

E' proprietario di un appartamento al piano terra di un condominio, composto di quattro appartamenti, situato in Cortina d'Ampezzo e la parte retrostante il condominio è costituita da una stradina in terra battuta che conduce ad una proprietà condominiale, adiacente al parcheggio di un impianto di risalita.

E' sorta controversia tra il condominio ed i proprietari di singoli edifici confinanti con detta stradina, perché questi hanno in tempi risalenti costruito una scala con gradini in cemento al posto della terra battuta ed hanno poi installato (undici anni fa) dei cancelli all'inizio ed alla sommità della scala, al fine di evitare che i fruitori dell'impianto di risalita utilizzassero la stradina quando il parcheggio dello stesso era pieno

Nel corso di un'assemblea condominiale è stato deliberato 1) di effettuare dei lavori per evitare infiltrazioni di umidità al piano terra del condominio; 2) di agire in giudizio per ottenere il diritto di servitù coattiva di passaggio lungo le scale. Tizio, che ha votato contro l'instaurazione della lite e, poi, notificato atto di dissenso alla stessa, viene richiesto di pagare le spese dell'avvocato che ha assistito il condominio nel giudizio di primo grado, conclusosi con l'accertamento della servitù coattiva di passaggio, e di contribuire alle spese del grado d'appello in cui il condominio appellato dovrà costituirsi, ma rifiuta di farlo.

Tizio Le dice che ha trovato un acquirente per il suo appartamento disposto a pagare un prezzo mai altrimenti raggiungibile proprio in forza della cennata vicinanza e comoda accessibilità all'impianto di risalita. L'acquirente, tuttavia, pone come condizione: che non gli siano addebitate spese per la lite instaurata dal condominio; che sia eliminata la causa dell'umidità; che sia accertata la proprietà condominiale sulla stradina ed eliminati i cancelli.

Casualmente, il condominio si rivolge a Lei per chiederle di costituirsi nel giudizio d'appello.

* * * *

Viene chiesto

1) di formulare al cliente tutte le domande che potrebbero aiutare a comprendere la situazione di fatto, ai fini della sua corretta sussunzione nella fattispecie astratta; per questo motivo la traccia è aperta e le informazioni necessarie a stendere il parere Vi verranno fornite nel corso dell'incontro.

2) di verificare sia pure in maniera molto sommaria, l'esistenza di una problematica di tipo deontologico.

3) di individuare e descrivere gli istituti da esaminare;

Ai fini di quanto sopra, i tirocinanti saranno divisi in tre gruppi, qualora non vogliano già essi stessi provvedere a formarli:

- A) Tizio
- B) Il condominio
- C) I proprietari delle unità confinanti con la stradina

Dovranno quindi, risolta brevemente la problematica di carattere deontologico,

- a) fornire quella che ritengono la corretta strategia, anche processuale, da porre in essere, per far sì che il cliente si trovi, alla fine del percorso che sarà stato studiato, nella migliore situazione possibile;
- b) spiegare quale atto porre in essere, quali domande svolgere in atto, quali conclusioni formulare.

Sarà pertanto simulata una prima udienza, nella quale i relatori simuleranno di essere il magistrato che dirige l'udienza