

I condomini non possono parcheggiare nell'atrio comune se le caratteristiche esteriori dell'androne vengono meno

Cassazione, sez. II Civile, sentenza del 12 novembre 2012, n. 19615

Se il parcheggio dei veicoli nell'atrio comune, anche sporadico e non continuativo, comporta un'alterazione della naturale destinazione della cosa comune -determinata non soltanto dal mutamento della funzione, ma, anche dal suo scadimento in uno stato deteriore - risulta legittima la decisione di escludere il diritto dei condomini di utilizzare l'atrio per posteggiare anche temporaneamente le proprie macchine. L'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto, infatti, a 2 limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Nella **sentenza si legge:P.G.M.** e P.N.A. con atto di citazione del 9 novembre 2002 proponevano appello avverso la sentenza n. 7 del 2002 con la quale il Giudice di Pace di T*** rigettava la domanda proposta dagli stessi con cui chiedevano, previo accertamento della proprietà comune dell'androne del complesso condominiale sito in *** , che venisse ordinato ai convenuti di astenersi dall'utilizzo dell'androne per la sosta ed il parcheggio delle autovetture di loro appartenenza. Lamentavano gli appellanti che il Giudice di pace avesse ritenuto non provata la circostanza del godimento peculiare dell'androne da parte del C. e dell'A. , originari convenuti, e che tale godimento determinasse la lesione dei diritti degli attori. Chiedevano, pertanto, una radicale riforma della sentenza di primo grado e previo accertamento della proprietà comune dell'androne, la condanna dei convenuti a non utilizzare l'androne per la sosta delle loro autovetture. Si costituivano i convenuti C.P. e A.G. chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado. Esponevano che, correttamente, il primo giudice aveva ritenuto che il posteggio sporadico e non continuativo del loro autoveicolo non ledeva i diritti degli attori appellanti, né aveva alterato la naturale destinazione dell'androne. Il Tribunale di Lucera, con sentenza n. 324 del 2005, accoglieva l'appello e riformava la sentenza di primo grado, inibiva al C. e all'A. la sosta ed il parcheggio nell'atrio d'ingresso del complesso edilizio sito in *** ; condannava gli appellati in solido al pagamento delle spese di entrambi i gradi del giudizio. A sostegno di questa decisione il Tribunale di Lucera osservava: a) l'atrio, nel quale gli attori appellanti assumevano che i convenuti appellati parcheggiavano le loro autovettura, era un bene condominiale: b) che i convenuti per loro stessa ammissione parcheggiavano abitualmente le loro autovetture nell'atrio d'ingresso del

suddetto edificio. La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da C.P. e A.G. con ricorso affidato a tre motivi, illustrati con memoria. P.G.M. e P.N.A. , regolarmente intimati in questa fase, non hanno svolto alcuna attività difensiva. Motivi della decisione 1. - Con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120, 1136 e 1138 cc. 115, 116 c.p.c.. nonché motivazione insufficiente, illogica e contraddittoria in relazione all'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.. Secondo i ricorrenti il Tribunale di Lucera avendo escluso la possibilità che l'atrio di cui in narrativa fosse utilizzato dai condomini per parcheggiarvi proprie autovetture anche solo momentaneamente, avrebbe apertamente violato il disposto di cui all'art. 1102 cc. che è diretto ad assicurare al singolo partecipante, nell'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa servendosi di essa anche per fini esclusivamente propri traendone ogni possibile utilità non potendosi la nozione di uso paritetico intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione della res perché una lettura in tal senso della norma de qua, in una dimensione spaziale e temporale, comporterebbe il sostanziale divieto per ciascun condomino di fare della cosa comune qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. Piuttosto sostiene ancora il ricorrente ciascun condomino ha diritto all'uso promiscuo delle parti comuni: ogni condomino, cioè, può servirsi del bene condominiale nella sua interezza e in qualsiasi momento, poiché sarebbe ammesso l'uso promiscuo della parte comune non avendo rilevanza la misura del godimento al valore della quota di condominio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1101 cod. civ.. A sostegno di questa censura i ricorrenti richiamano alcune sentenza di questa Corte ed in particolare la sentenza n. 12344 del 05/12/1997 e la sentenza n. 1956 del 22/07/1964, intervenute in materia di uso dei beni comuni da parte dei singoli condomini. I principi espressi da queste sentenze, secondo i ricorrenti, legittimerebbero l'utilizzazione dell'atrio condominiale di cui si dice, considerato, anche, che detta utilizzazione aveva prodotto un'occupazione modesta della sua superficie costituita da angoli morti non utilizzabili o non utilizzati senza in alcun modo impedire l'accesso all'edificio, così come ai locali siti al piano terra e ciò, anche, con mezzi meccanici. Tale situazione sarebbe stata documentata dalle foto che sono state depositate nel corso del giudizio che però non sarebbero state esaminate, né considerate dal Tribunale, il quale per ciò stesso è incorso nel vizio di omesso esame di un punto decisivo della controversia. 11. - Il motivo è infondato. Come correttamente ha evidenziato il Tribunale ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, a rendere illecito l'uso basta

il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, sicché anche l'alterazione della destinazione della cosa comune determinata non soltanto dal mutamento della funzione, ma, anche dal suo scadimento in uno stato deteriore, ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 cod. civ.. Ed è questo un orientamento pacifico nella giurisprudenza di questa Corte considerato che lo stesso principio è espresso nelle stesse sentenze richiamate dai ricorrenti, come emerge da una lettura integrale delle stesse. 12~ A sua volta la Corte di merito ha accertato che il parcheggio delle automobili nell'atrio di cui si dice non rispondeva alla funzione cui lo stesso era destinato: a) quella di permettere ai pedoni di accedere ad un piccolo cortile per raggiungere gli appartamenti ovvero per accedere ai locali a piano terra, e b) considerate le dimensioni del portone d'ingresso e la larghezza dell'atrio, quella di consentire il transito di autovetture per il ricovero nei locali siti al piano terreno. La Corte di merito ha escluso altresì, - con accertamento di merito non sindacabile in Cassazione - che la funzione dell'atrio fosse, anche, quella di consentire ai condomini di parcheggiarvi anche solo momentaneamente le autovetture. E di più, la Corte ha accertato: a) che le due autovetture parcheggiate vicino ad una parete dell'atrio impedivano quasi del tutto che la persona interessata potesse avvicinarsi al contenitore in alluminio fissato alla parete che ospita i contatori del gas; b) che il parcheggio, sia pure di una sola auto, sviliva le peculiarità dell'atrio, di particolare pregio (facente parte di un palazzo antico e prestigioso tanto da essere denominato ***). Pertanto, nel caso concreto sussistevano entrambi gli elementi: mutamento della funzione e scadimento in uno stato deteriore del bene, che giustificano e rendono pienamente legittima la decisione di escludere il diritto dei condomini di utilizzare l'atrio di cui si dice per posteggiare anche temporaneamente le proprie macchine. 2. - Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120, 1136 e 1138 cc, nonché, motivazione insufficiente, illogica e contraddittoria in relazione all'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.. Avrebbe errato il Tribunale secondo i ricorrenti nel ritenere che il parcheggio delle autovetture nell'atrio comune ad opera dei sigg. C. /A. altererebbe il decoro architettonico del fabbricato, perché può essere invocata una presunta lesione del fabbricato in quanto non esiste né è stata provata una intervenuta alterazione delle caratteristiche estetiche dell'edificio. Piuttosto, chiariscono i ricorrenti, l'art. 1120 cc. nel far divieto di alterare il decoro architettonico dell'edificio in condominio, tutela la linea armonica dello stabile che non deve essere pregiudicata da nuove opere, opere queste ultime che vanno ad incidere sulle strutture ornamentali dell'edificio, ovvero, sulla sua determinata e armonica fisionomia. Tuttavia, il criterio estetico andrebbe sempre secondo i ricorrenti- temperato con quello

utilitaristico dovendosi considerare lecita l'innovazione che pur importando un'alterazione architettonica di non grave ed appariscente entità si accompagna, tuttavia, ad un'utilità che compensi tale alterazione. E comunque, concludono i ricorrenti, lo sosta nell'androne ad opera dei sigg. C. /A. non determinava alcun spostamento prospettico o alterazione dei rapporti geometrici tra gli elementi architettonici, né andava ad incidere sull'armonia complessiva dell'edificio, cioè, sul complesso delle sue linee e delle sue forme, onde non può ritenersi contraria al decoro architettonico nell'accezione legale del termini. In ogni caso la sosta nell'androne non è visibile esternamente. 2.1. - Il motivo è inammissibile. A ben vedere le suesposte censure, sono rivolte ad un preteso iter argomentativo che non appartiene alla sentenza impugnata. Come è agevole cogliere i ricorrenti sostengono che il Tribunale di Lucera abbia ritenuto che il posteggio delle auto nell'atrio dell'immobile di cui si dice alterasse il decoro architettonico del fabbricato, quando il Tribunale ha ritenuto più semplicemente che **"il parcheggio di un'autovettura in un atrio siffatto (cioè, in un atrio di particolare pregio) determina inevitabilmente un suo scadimento, svilendo le sue caratteristiche esteriori"** aggiungendo che la presenza di numerose macchie di olio sul pavimento in corrispondenza dei cofani delle due autovetture sviliva la peculiarità dell'atrio. Pertanto, il Tribunale non ha posto in rapporto - come hanno ritenuto i ricorrenti - il posteggio delle macchine con l'estetica e l'architettura dell'edificio nel suo complesso, ma, semplicemente, ha posto in relazione il posteggio di cui si dice con le peculiarità e le caratteristiche proprie dell'atrio, ritenendo (con valutazione di merito non censurabile in cassazione perché logica e convincente), che il posteggio di quelle macchine interrompesse l'originaria e naturale armonia architettonica dell'atrio. 3. - Con il terzo motivo, i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120, 1136 e 1138 cc, nonché motivazione superficiale illogica e contraddittoria in relazione all'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.. Secondo i ricorrenti, la sentenza impugnata andrebbe annullata perché il Tribunale di Lucera avrebbe inibito l'uso dell'atrio comune per il parcheggio dell'autovettura di proprietà dei sigg. C. A. in assenza di ogni elemento di prova da cui potesse emergere che detto uso fosse pregiudizievole per essi P. . 3.1. - 11 motivo rimane assorbito dagli altri precedenti avendo già considerato che il Tribunale di Lucera ha chiarito che il parcheggio di cui si dice impediva, comunque, ai P. e agli altri condomini interessati di avvicinarsi al contenitore di alluminio fissato al muro e contenente i contatori del gas, cioè, impediva di utilizzare correttamente lo spazio dell'atrio. In definitiva, il ricorso va rigettato, non occorre provvedere al regolamento delle spese perché P.G.M. e P.N.A. regolarmente intimati, in questa fase, non hanno svolto alcuna attività difensiva.

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 --- 80137 Napoli (Italia) Tel. +39 081 5519268 +39 081 447343 Fax
+39 081 447344 e---mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it

