

Riduzione dei posti auto e lesione del diritto a parcheggiare nel cortile comune

Cass., sez. II Civile, sentenza del 16 novembre 2012, n. 20214

Deve considerarsi leso il diritto a parcheggiare nel cortile condominiale se dalla realizzazione di due autorimesse adiacenti al cortile stesso si viene a ridurre la possibilità di parcheggiare le proprie autovetture, così come avvenuto per oltre venti anni. (Nella specie alcuni condomini lamentavano che la realizzazione di tali autorimesse e la conseguente necessità di lasciare libero l'accesso alle stesse avrebbe di fatto determinato, stanti le ridotte dimensioni del cortile, la privazione dell'uso del medesimo da parte degli altri comproprietari, inibendo loro di parcheggiare le proprie autovetture come avevano fatto, pacificamente e continuativamente, per oltre venti anni;) Si **legge nella sentenza**: Premesso che non appare contestata almeno specificatamente tra le parti la natura possessoria del presente giudizio (al riguardo si osserva, come già esposto, che la Corte territoriale ha affermato che, dopo la fase interdittale, i ricorrenti ex art. 1171 c.c. avevano provveduto tempestivamente ad introdurre il giudizio di "merito possessorio" davanti al Tribunale di Alessandria - Sezione Distaccata di Novi Ligure,), si rileva che, a seguito del trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile nel quale erano iniziati i lavori per la realizzazione di due autorimesse dal B. alla Ma*** Immobiliare, mentre quest'ultima è legittimata passiva nel giudizio, la legittimazione passiva è venuta meno riguardo al B., avendo costui perduto, col possesso del bene, la possibilità di ripristinare la situazione dei luoghi nello stato antecedente ai suddetti lavori; è quindi esclusa la sussistenza di un litisconsorzio necessario tra il B. e la Ma*** immobiliare. Con il secondo motivo i ricorrenti, denunciando omessa applicazione e violazione degli artt. 1168 c.c. - 703 e 705 c.p.c. e vizio di motivazione, rilevano che la Corte territoriale non ha considerato che l'oggetto della controversia era costituito dalla richiesta di tutela della situazione possessoria che si era determinata a favore degli esponenti mediante il godimento ultraventennale del diritto di posteggio sul cortile comune delle proprie autovetture e che era stata alterata, con lesione del relativo possesso, dalla realizzazione di due autorimesse nei fabbricati di proprietà esclusiva del B. adiacenti al cortile stesso e su di esso prospettanti, e per il cui accesso dalla via pubblica era necessario attraversare l'intero cortile; orbene, considerata la limitatezza del cortile e la circostanza che già esisteva un'altra autorimessa del B. con le stesse caratteristiche di quella di cui si tratta, la realizzazione delle due nuove autorimesse avrebbe ridotto quasi totalmente la possibilità per gli esponenti di parcheggiare le proprie autovetture

nel cortile così come avevano fatto per oltre venti anni, ledendo gravemente il loro possesso. I ricorrenti assumono che, mentre il giudice di primo grado aveva rilevato la situazione possessoria come sopra indicata ed aveva accertato che la stessa sarebbe stata gravemente lesa dall'esistenza delle due autorimesse vietandone pertanto la realizzazione ed ordinando la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, la sentenza impugnata non ha giudicato in base allo "ius possessionis" degli attori, ma ha considerato soltanto lo "ius possidendi" (ovvero il diritto di comproprietà ai sensi dell'art. 1102 c.c.), affermando che, essendo il cortile certamente comune, doveva ritenersi corretto l'assunto dell'appellante secondo cui per disciplinare l'uso del medesimo doveva farsi riferimento unicamente all'art. 1102 c.c.; i ricorrenti rilevano che, trattandosi di un giudizio possessorio, e dovendosi quindi valutare esclusivamente la prova della sussistenza in capo all'attore della situazione di fatto corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale che si assumeva essere stato eliso o menomato, nella fattispecie era emerso che gli esponenti erano beneficiari di una situazione di fatto costituita dall'esercizio del parcheggio dei propri autoveicoli sul cortile comune; conseguentemente i ricorrenti potevano tutelare il diritto reale di godimento esercitato promuovendo l'azione per cui è causa, mentre controparte non aveva esercitato certamente, e comunque non lo aveva provato, il passaggio carraio per accedere e recedere dai due garages (che neppure esistevano), cosicché non poteva opporre un proprio "ius possessionis" contrastante con lo "ius possessionis" fatto valere dai ricorrenti. La censura è fondata. Il giudice di appello ha ritenuto che le risultanze istruttorie consentivano di affermare che il cortile comune in oggetto era prevalentemente utilizzato dai condomini o dai loro inquilini per parcheggiarvi le auto, e che inoltre ad esso accedevano mezzi di piccole dimensioni; ha quindi osservato che, essendo il cortile comune, doveva ritenersi corretto l'assunto dell'appellante secondo cui per disciplinare l'uso del medesimo doveva farsi riferimento unicamente all'art. 1102 c.c.; la Corte territoriale ha pertanto affermato che, se era legittimo l'uso del cortile comune per parcheggiarvi le autovetture, del pari legittima sotto il profilo della disposizione ora menzionata doveva ritenersi la realizzazione da parte della Ma*** Immobiliare delle due suddette autorimesse, considerato che l'opera era regolarmente assentita da concessione edilizia, e che non insisteva sul sedime del cortile comune né alterava in alcun modo la sagoma del preesistente edificio già di proprietà del B. ; in sostanza le due autorimesse erano state ricavate nei locali già adibiti a tipografia, e l'unico intervento degno di nota consisteva nell'apertura di due accessi carrai al posto delle preesistenti finestre; nella fattispecie, d'altra parte, l'esigenza di lasciare davanti alle due autorimesse lo spazio necessario per consentire l'uscita dei

veicoli non precludeva l'uso come parcheggio della restante area del cortile, e costituiva un limitato disagio per gli altri comunisti. Orbene tale convincimento ha trascurato di considerare che l'evidenziata natura possessoria del presente giudizio comportava l'accertamento anzitutto dell'esistenza di un possesso tutelabile da parte degli attuali ricorrenti relativamente a quella parte del cortile comune che essi assumevano di aver utilizzato da lunghissimo tempo quale parcheggio delle proprie autovetture e, in ipotesi affermativa, l'accertamento della lesione o meno di tale possesso per effetto delle realizzazioni di due autorimesse nei fabbricati di proprietà esclusiva del B. ai quali si accedeva dallo stesso cortile comune; in tale contesto, pertanto, l'assunto della Corte territoriale secondo cui la realizzazione delle autorimesse suddette rientrava nell'ambito delle facoltà di uso del cortile comune che spettava al comproprietario B. nel rispetto dei limiti prescritti dall'art. 1102 c.c., a tale uso, è frutto di una indagine di natura petitoria relativa ai titoli di comproprietà delle parti sul suddetto bene comune, come tale estranea al giudizio possessorio, essendo noto che gli accertamenti in ordine alla proprietà od alla comproprietà dei beni oggetto di un giudizio possessorio possono venire in rilievo solo "ad colorandam possessionem", e non possono invece costituire la "ratio decidendi" della controversia, come nella fattispecie. Pertanto all'esito dell'accoglimento del secondo motivo di ricorso la sentenza impugnata deve essere cassata e la causa deve essere rinviata per un nuovo esame alla luce della evidenziata sua natura possessoria e per la pronuncia sulle spese del presente giudizio ad altra sezione della Corte di Appello di Torino.



ANACI

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