



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani
Roma
Trinitapoli
Corato
Andria
Ruvo di Puglia
Cerignola

• APPROFONDIMENTI •

**CONDOMINIO – USO DEI BENI COMUNI – REGOLAMENTAZIONE – NO
POSSIBILITÀ DI ALTERAZIONE DELLA DESTINAZIONE D’USO – ART. 1102 C.C.
QUALE NORMA DI RIFERIMENTO.**

Nell’ordinanza in commento (n. 36438/2023), la Suprema Corte ha stabilito che, in materia condominiale, ai sensi dell’art. 1102 c.c., ciascun condomino può utilizzare la cosa comune in modo particolare e diverso dagli altri, a condizione che sia rispettata la destinazione d’uso della parte condominiale in questione e che l’utilità maggiore e più intensa da questi tratta non impedisca agli altri comproprietari di farne parimenti uso.

La vicenda tra scaturigine dall’accoglimento, in secondo grado, della domanda formulata da alcuni condomini di accertamento della violazione dell’art. 1102 “*Uso della cosa comune*” c.c. da parte di altri due condomini che avevano abusivamente utilizzato la rampa di accesso ai garage come parcheggio delle proprie auto, creando disagio agli altri comproprietari costretti ad effettuare manovre suppletive per imboccare la rampa. Avverso tale decisione i due condomini soccombenti depositavano l’odierno ricorso per cassazione lamentando la violazione del citato articolo e la mancata prova del danno risarcibile.

La Corte, concorde nel considerare l’art. 1102 c.c. la principale fonte normativa in materia, ha dedotto quanto segue.

Posto che l’art. 1102 cit. consente l’utilizzazione della cosa comune da parte di uno più compartecipi anche con una modalità particolare e differente da quella degli altri purché ne sia rispettata la destinazione d’uso e non venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso, determinando pregiudizievoli invadenze nei diritti altrui, la Corte ha precisato che la destinazione della cosa comune deve essere determinata da elementi giuridici e di fatto, risultando anche dalla pratica.

Ebbene, nel caso che ci occupa, la destinazione dell'area in oggetto è di fruire l'accesso ai box, non di stazionamento delle vetture. Tale situazione ha arrecato, altresì, disagio agli altri condomini nell'utilizzo della rampa, potendo comportare dei rischi di danno in caso di manovra erronea.

In merito al secondo motivo di ricorso, la Suprema Corte, in linea con la giurisprudenza di legittimità, ha ritenuto la sussistenza in siffatta ipotesi della compressione delle facoltà di godimento e disposizione dell'area comune risarcibile sotto l'aspetto del lucro cessante, sia quale lucro interrotto sia quale lucro impedito nel suo potenziale.

Per tali motivi la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso e condannato parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. ____/2018 R.G. proposto da:

R. M., B. A., elettivamente domiciliati in ROMA, via G., n. ____, presso lo studio dell'avvocato A. F., che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati D. B. A., G. G.;
- Ricorrenti -

contro

P. E., B. M., P. M., elettivamente domiciliati in ROMA via A. B. n. ____, presso lo studio dell'avvocato S. R. P., che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato D. C. M.;
- Controricorrenti -

nonché contro

C. G., P. D.;

- Intimati -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO B. n. ____/2017 depositata il 19/10/2017. Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/03/2023 dal Consigliere C. A.

RILEVATO CHE

1. E. P., M. P., M. B., G. C. e D. P. citavano innanzi al Tribunale di R. M. R. e A. B. per accertare e dichiarare l'illegittimità e abusività dell'occupazione stabile, con i loro veicoli, a partire dal 1999, della parte comune condominiale costituita da corte di accesso ai garages; nonché l'illegittima occupazione di porzione di cosa comune mediante l'installazione di macchine per il condizionamento.

1.1. Il Tribunale di R., all'esito di risultanze istruttorie comprendenti prove per testi, C.T.U. e interrogatorio formale delle parti, rigettava la domanda, motivando la sua decisione sulla base del fatto che il diverso utilizzo della cosa comune da parte dei convenuti, e l'utilità specifica aggiuntiva che essi traevano dall'uso della corte di accesso ai garages non superasse il limite dell'impedimento dell'uso della cosa propria da parte degli altri condomini; per le stesse ragioni, il giudice di *prime cure* non intravedeva alcun danno nel posizionamento dei condizionatori.

2. E. P., M. P., M. B., G. C. e D. P. impugnavano la pronuncia del Tribunale di R. innanzi alla Corte d'Appello di B. che, con sentenza n. ____/2017, respinto l'appello nella parte in cui era stata domandata la rimozione dei macchinari per il condizionamento, accoglieva per il resto il gravame accertando la violazione dell'art. 1102 cod. civ. da parte degli appellati, limitatamente all'uso frequente dell'area interessata come parcheggio di

entrambe le proprie autovetture, riconoscendo ai condomini appellanti il diritto al risarcimento del danno in via equitativa. In particolare, osservava la Corte che:

- dall'attenta lettura delle risultanze probatorie, compresa la C.T.U., e considerando altresì la naturale destinazione dell'area di cui si discute quale rampa carrabile, non già area destinata a parcheggio, emerge con chiarezza il disagio creato ai condomini costretti ad effettuare almeno due manovre suppletive per imboccare la rampa, posto che il frequente stazionamento di vetture ostacola e rende difficoltoso l'accesso e il transito lungo detta area;

- deve, pertanto, riconoscersi il diritto dei condomini al risarcimento dei danni, da liquidarsi in via equitativa, utilizzando quali parametri utili il valore locativo dei due posti auto con un abbattimento del 50%, per un totale di € 2.200,00 da corrispondersi a ciascun appellante, oltre interessi dalla data della domanda al saldo.

3. Avverso detta sentenza proponevano ricorso per cassazione R. M. e B. A., affidandolo a due motivi.

Si difendevano E. P., M. P., M. B. depositando controricorso.

Restavano intimati G. C. e D. P.

CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo si deduce violazione e falsa applicazione delle norme di diritto (*ex art. 360, comma 1, n. 3*), cod. proc. civ.): violazione dell'art. 1102 cod. civ. I ricorrenti censurano la pronuncia impugnata nella parte in cui ritiene violata la norma del codice civile menzionata dal comportamento degli odierni ricorrenti: l'art. 1102 cod. civ., infatti, consente l'utilizzazione della cosa comune da parte di uno o più compartecipi anche in modo particolare e diverso da quello degli altri, a due condizioni (Cass. n. 19615/2012): che sia rispettata la destinazione della cosa (Cass. n. 4566/1990); che l'utilità maggiore e più intensa tratta da uno dei condomini non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso (Cass. n. 10453/2011). Nella prospettazione dei ricorrenti, il parcheggio di un'autovettura in fondo alla rampa di accesso ai garages non altera la destinazione della corte; né impedisce l'accesso ad essi, rendendolo semmai più disagiata per gli altri condomini.

1.1. Il motivo è infondato. Preliminarmente, non si condivide il giudizio di inammissibilità del motivo di ricorso espresso dai controricorrenti, né *ex art. 360-bis, n. 1*), poiché, stante la costanza dei principi affermati da questa Corte, il caso di specie presenta una sua particolarità interpretativa che merita il vaglio di legittimità; né *ex art. 366, comma 1, n. 4*), cod. proc. civ., poiché il ricorso contesta con chiarezza l'erronea applicazione, da parte della Corte di merito, dei principi enunciati da questa Corte in applicazione dell'art. 1102 cod. civ.

Com'è stato sottolineato dagli stessi ricorrenti, l'art. 1102 cod. civ. consente l'utilizzazione della cosa comune da parte di uno o più compartecipi anche in modo particolare e diverso da quello degli altri, a due condizioni alternative tra loro: che sia rispettata la destinazione della cosa; che l'utilità maggiore e più intensa tratta da uno dei condomini non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso (Cass. n. 19615/2012; Cass., Sez. 2, n. 10453 del 01/08/2001 - Rv. 548637-01). Questa Corte ha avuto occasione di precisare che la destinazione della cosa comune deve essere determinata -

oltreché attraverso elementi economici - attraverso elementi giuridici, ossia le norme tutelanti quegli interessi, ed elementi di fatto, quali le caratteristiche della cosa. Ha avuto modo di ulteriormente precisare che la destinazione delle parti comuni può risultare anche dalla pratica costante e senza contrasti dei condomini, cioè dall'uso voluto e realizzato dai partecipanti alla comunione (Cass., Sez. 2, n. 18038 del 28/08/2020 - Rv. 658947-03). La decisione della Corte di B. è conforme all'orientamento giurisprudenziale consolidato, secondo cui la cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso dal suo normale uso se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari. Nel caso che ci occupa, la Corte distrettuale ha individuato la destinazione naturale dell'area di cui è causa nella rampa carrabile per l'accesso ai garages, non nell'utilizzazione a parcheggio: il frequente e sistematico stazionamento di due (non già solo una, come più volte si legge nel ricorso) autovetture, di fatto trasforma e snatura la destinazione originariamente concordata dai condomini. Ha anche sottolineato che il disagio cui sono sottoposti gli altri condomini nella fruizione dei garages implica addirittura dei rischi di danno, in caso di errore di manovra del conducente dell'autovettura in uscita dal garage. Tanto basta a ritenere infondate le doglianze degli odierni ricorrenti, fermo restando che l'accertamento del superamento dei limiti imposti dall'art. 1102 cod. civ. al condomino, che si assuma abbia alterato, nell'uso della cosa comune, la destinazione della stessa, ricollegandosi all'entità e alla qualità dell'incidenza del nuovo uso, è comunque riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità in assenza di incoerenze logico-giuridiche.

2. Con il secondo motivo si deduce violazione e falsa applicazione delle norme di diritto: artt. 1223 e 1226 cod. civ. I ricorrenti lamentano che la condanna al risarcimento dei danni non è sostenuta da valida prova del danno risarcibile, tale non potendo considerarsi il disagio nella manovra di accesso ai garages; priva di senso risulta, altresì, la valutazione equitativa di detto danno, rapportata al valore fondiario di due posti auto ridotto al 50%.

2.1. Il motivo è infondato. La giurisprudenza di questa Corte ha avuto modo di affermare più volte che le facoltà di godimento (e di disposizione) del bene costituiscono contenuto del diritto di proprietà, sicché tale situazione giuridica viene ad essere pregiudicata per effetto della compressione che quelle facoltà subiscono a séguito di iniziative altrui, dolose o colpose, ingiuste perché prive di titolo. Nell'ipotesi, assimilabile all'occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, in cui alcuno dei comproprietari sottragga la cosa comune al godimento degli altri, sì da impedirne l'uso, anche potenziale, agli altri comunisti (cfr. Cass. n. 11486 del 2010), le facoltà dominicali risultano compromesse, sia per il venir meno di un pregresso godimento del bene, sia per l'impossibilità di trarre dalla *res* le utilità che la stessa è idonea a produrre in base a calcoli di tipo figurativo. Nel caso di specie il sostanziale mutamento di fatto dell'area comune, adibita a parcheggio dagli odierni ricorrenti senza il consenso dei condomini, si traduce nella sottrazione di facoltà dominicali di godimento (e di disposizione) dell'area. Pertanto, detta sottrazione di facoltà è risarcibile, sotto l'aspetto del lucro cessante, non solo con il lucro interrotto, ma anche con quello impedito nel suo potenziale esplicarsi, ancorché derivabile da un uso della cosa diverso da quello tipico,

aggiungendo che tale danno è da ritenersi *in re ipsa*, potendo essere comunque quantificato in base ai frutti civili che l'autore della violazione abbia tratto dall'uso esclusivo del bene, imprimendo ad esso una destinazione diversa da quella precedente (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 14213 del 07/08/2012, Rv. 623540-01; conf. da: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 19215 del 28/09/2016, Rv. 641289-01).

3. In definitiva, il Collegio rigetta il ricorso, liquida le spese secondo soccombenza come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso, condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore del controricorrente, che liquida in € 2.400,00 per compensi, oltre a € 200,00 per esborsi e agli accessori di legge nella misura del 15%.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile ...