

N.R.G. [REDACTED]/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

Il Giudice, in persona della **dott.ssa Fabiana Corbo**, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. [REDACTED]/2018 del Ruolo Generale degli Affari Civili

TRA

[REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED]

CONVENUTO

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio di [REDACTED] chiedendo di *“accertare e dichiarare l’esistenza del diritto del sig. [REDACTED] all’utilizzo del cancelletto di ingresso pedonale sito in [REDACTED], con condanna del convenuto a porre fine agli impedimenti all’esercizio del diritto dell’attore ed alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, con riconsegna della chiave del cancello, con riserva di agire separatamente per il risarcimento del danno”*.

L’atto esponeva:

- di essere proprietario del box n. 28 sito nel condominio convenuto nonché possessore dell’area di uscita, con cancelletto di ingresso pedonale sito in [REDACTED], tramite la quale raggiungeva la sua abitazione sita in [REDACTED];

- di aver sempre utilizzato il cancelletto *de quo* attraverso il quale raggiunge l'ingresso del suo box, riducendo il percorso di circa 220 mt. (condizione essenziale essendo lo stesso ipovedente, con un riconoscimento di invalidità superiore all'85%);
- che nel 2016 veniva sostituita la serratura del cancelletto;
- che l'amministratore del Condominio, tuttavia, non riconsegnava la chiave al [REDACTED], con conseguente aggravio del suo percorso per raggiungere l'ingresso del box auto;
- che l'amministratore motivava tale rifiuto sull'assunto della contrarietà di alcuni condomini all'utilizzo dell'accesso da parte dell'attore.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] chiedendo, in via preliminare, la sospensione del giudizio per esperire la mediazione e, nel merito, il rigetto della domanda.

Il convenuto eccepiva:

- che, trattandosi di materia condominiale, occorre l'avvio del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità;
- che il cancelletto di ingresso pedonale sito in [REDACTED] non rientrava nell'elenco dei numeri civici del Condominio attraverso i quali si può accedere all'interno degli spazi condominiali;
- che il cancelletto per cui è causa non era mai stato destinato quale accesso pedonale;
- che, in seguito alla sostituzione della serratura del cancelletto, l'amministratore, in accordo coi consiglieri delle scale A e B, aveva ritenuto di non distribuire ad alcun condomino la chiave del cancelletto (fatta eccezione per i consiglieri stessi);
- che il percorso attraverso si accede dal cancelletto di [REDACTED] era di esclusiva pertinenza (con esclusivo addebito delle relative spese di manutenzione) dei condòmini delle scale A e B del condominio convenuto, i quali erano gli unici ad aver diritto a transitarvi;
- che il passaggio dal cancelletto di [REDACTED] non dava accesso diretto ai box, in quanto per accedere al civico [REDACTED] di [REDACTED] (unico accesso previsto per i box) si doveva comunque uscire dal complesso condominiale.

All'udienza del 21.06.2018, l'attore chiedeva termini per esperire il procedimento di mediazione.

All'udienza del 30.11.2018, dato atto dell'esito negativo del procedimento di mediazione, su richiesta congiunta delle parti, il Giudice concedeva termini *ex art.* 183, comma 6, c.p.c.

Con ordinanza del 27.05.2019, questo Giudice disponeva CTU "*atta a descrivere, con foto e planimetria, lo stato dei luoghi, per consentire di verificare se il vialetto rientra tra le proprietà comuni e, in tal caso, se sia possibile l'uso più intenso da parte del condomino attore senza pregiudicare il pari diritto dei condomini*".

All'udienza del 16.12.2021, questo Giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti termini *ex art.* 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memoria di replica.

La domanda merita accoglimento.

L'art. 1102, comma 1, c.c. stabilisce che *“ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.”*.

I due limiti fondamentali all'uso della cosa comune sono, quindi, il divieto di alterare la destinazione della cosa e il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti d'uso. La nozione di “pari uso” non va intesa in senso di uso identico e contemporaneo, dovendosi ritenere conferita dalla legge a ciascun partecipante la più intensa utilizzazione a condizione che sia compatibile con i diritti degli altri. In particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., non deve aversi riguardo all'uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. n. 10453/2001).

Nel caso di specie, l'attore ha domandato l'accertamento del suo diritto all'utilizzo del cancelletto di ingresso pedonale sito in [REDACTED] [REDACTED] in quanto proprietario del box distinto con il n. 28 facente parte del Condominio di [REDACTED].

Dalla documentazione versata in atti e dagli esiti dell'indagine espletata dal c.t.u., si evince, infatti, che l'ingresso è posto a servizio dell'intero complesso condominiale, non risultando che vi sia una struttura del tutto separata dal resto di detto complesso e alla quale pertiene, in modo esclusivo, il cancelletto, e, quindi, il relativo accesso. Orbene, l'interesse dell'attore all'utilizzo del cancelletto *de quo* sorge automaticamente in virtù della situazione proprietaria. Tale circostanza non è stata contestata dal convenuto, il quale, peraltro, non ha dato prova del superamento dei limiti posti dal 1102 c.c. da parte dell'attore, limitandosi a svolgere difese del tutto inconferenti rispetto all'oggetto del presente giudizio.

Pertanto, non può essere impedito all'attore l'utilizzo del cancelletto sito in [REDACTED] [REDACTED], in quanto l'uso legittimo della cosa comune *ex art.* 1102 c.c. incorpora la nozione di uso più “comodo”. In particolare, la riduzione del percorso tra l'autorimessa e l'abitazione dell'attore ritraibile dall'utilizzo del cancelletto *de quo* non configura alcuna violazione dei limiti posti dall'art. 1102 c.c.

In conclusione, la domanda deve essere accolta con condanna del convenuto alla consegna delle chiavi del cancelletto sito in [REDACTED].

Le spese seguono la soccombenza, da liquidarsi come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa:

accoglie la domanda;

condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese di lite, che si liquidano in euro 2.500,00 per compensi ed euro 125,00 per spese (comprensivo di c.u.), oltre rimborso forfettario del 15% per spese generali, IVA CPA come per legge.

Roma, 28 marzo 2023

Il Giudice

Dott.ssa Fabiana Corbo