

N. 90500031/2013 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice dott. **Antonino A. M. Milazzo**  
ha pronunciato, mediante deposito in cancelleria, la seguente

**SENTENZA**

nella causa vertente

**TRA**

██████████ nata a Randazzo (CT) il 30.03.60, ed ivi residente in via ██████████ c.f. ██████████  
██████████  
elettivamente domiciliata in Catania, Piazza ██████████ presso lo studio  
dell'Avv. ██████████ che la rappresenta e difende con procura in atti;  
*attrice*

**E**

██████████ nato in Randazzo (CT) il 01.01.62, ivi residente in via ██████████  
c.f. ██████████  
elettivamente domiciliato in Acireale (CT), via ██████████ presso lo  
studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende con  
procura in atti;  
*convenuto*

**OGGETTO:** Altri istituti in materia di diritti reali, possesso e trascrizioni.

**CONCLUSIONI DELLE PARTI:** come da verbali e atti di causa che qui si intendono integralmente riprodotti.



All'udienza del 13.12.2018 la causa veniva assegnata a sentenza con termini di giorni sessanta per il deposito di comparse conclusionali e successivi giorni venti per il deposito di memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 22.01.13 la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio il sig. [REDACTED] e dopo aver premesso che il convenuto dal mese di luglio del 2012 aveva posto in essere una serie di condotte lesive del diritto di proprietà dell'attrice su una corte antistante (cortile, scale e corridoio) il fabbricato sito in Randazzo (CT) alla via [REDACTED] [REDACTED] contraddistinta dal n. [REDACTED] e costituita nel suo complesso comune ai sub) 2-4-7-8, per una superficie pari a circa 80 mq, di cui 70 mq destinata a giardino e 10 mq area per accesso ai box di rispettiva proprietà, rassegnando le conclusioni riportate nell'atto di citazione.

Parta attrice deduceva che ha ereditato in forza di successione dai genitori, con il fratello [REDACTED] e la sorella [REDACTED] un garage sito in Randazzo (CT), via [REDACTED] posto al piano seminterrato, confinante con detta via, con immobile di cui infra e con proprietà di terzi, in catasto fabbricati al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 8, catg. C/6, mq. 80, classe 4.

A partire dal mese di luglio 2012 il convenuto avrebbe illegittimamente realizzato un area di sosta e/o parcheggio nell'area cortilizia in comune modificando la destinazione della stessa, mediante la rimozione di un'aiuola e la conseguente realizzazione di una scivola in cemento, proprio a ridosso dell'accesso al locale garage dell'attrice, al fine di parcheggiare continuamente e per lunghi periodi la propria autovettura nello spazio in comune, a prescindere dal parere favorevole o meno della sig.ra [REDACTED]

Il convenuto avrebbe condotto un comportamento ripetuto nel tempo, posteggiando la propria autovettura nell'angolo dell'area cortilizia in proprietà con parte attrice in maniera di interferire con le manovre di ingresso ed uscita dal proprio garage e lesiva del diritto di proprietà dell'attrice.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva il sig. [REDACTED] il quale contestava ogni domanda e pretesa avversaria poiché palesemente inammissibile e infondata, chiedendone l'integrale rigetto.

Nel costituirsi in giudizio parte convenuta ha ritenuto che *"l'utilizzo del cortile condominiale per la sosta o il parcheggio non contrasta con l'articolo 1102 c.c. costituendo detto cortile un'utilità strumentale, inscindibile da bene principale e potendo presentare una particolare destinazione, ivi compresa quella di parcheggio"*.



Inoltre, adduce parte convenuta che: *“ad avvantaggiarsi della piccola scivola realizzata, è stato in particolar modo il box garage di proprietà dell’attrice, ritenuto che la posizione dell’aiuola era tale da impedire l’uso dell’autorimessa”*.

Veniva svolta attività istruttoria con l’escussione di testi ammessi di entrambe le parti.

All’udienza del 13.12.18, su richiesta congiunta delle parti, venivano concessi i termini di cui all’art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

\*\*\*\*\*

Le domande attoree sono infondate e vanno per l’effetto rigettate per i motivi di cui in prosieguo.

In diritto. Il caso in oggetto va inquadrato nella disposizione di cui all’art. 1102: *“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. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso”*.

Pertanto, 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 farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Quindi, 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.

Nel caso in oggetto, invero, i testi escussi hanno affermato la realizzazione di una scivola da parte del convenuto, nonché l’eradicazione di alcune piante nel cortile comune. In entrambi i casi, tali opere non appaiono tali da modificare la destinazione del bene comune, in ipotesi il cortile, né tali da impedire all’altro comproprietario di farne parimenti uso.

In tal senso consolidato appare l’orientamento del giudice di legittimità: *“in tema di condominio, sono legittimi ai sensi dell’art. 1102 c.c., sia l’utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l’uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari,*



*dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno". (Cass. II, 12 marzo 2007, n. 5753).*

Nessuna prova è stata fornita da parte attrice circa il presunto impedimento che il convenuto le avrebbe arrecato all'utilizzo del garage di sua proprietà, così come nessuna prova è stata raggiunta nel presente procedimento circa il valore delle piante che il convenuto avrebbe estirpato.

Quanto all'impianto di sollevamento delle acque e alla allocazione della vasca di riserva, non appare che tali opere siano stati poste in luogo in comunione tra le parti, atteso che, come affermato dal convenuto, esse sono state collocate in locale sottostante le scale di accesso agli appartamenti, e ciò tenendo presente che parte attrice è proprietaria solo di un'autorimessa e non di unità abitative ai detti piani.

Ad ogni modo, anche laddove si assuma che tali opere siano state poste su beni in comproprietà, va considerato quanto affermato dalla Suprema corte, laddove ha evidenziato che *"in tema di condominio, l'art. 1102 c.c. consente al condomino l'utilizzazione più intensa della cosa comune al servizio della sua proprietà esclusiva, purché ne sia consentito il pari uso agli altri partecipanti e non ne sia alterata la destinazione, sicché entro tali limiti è legittima anche l'imposizione di un vero e proprio peso sui beni condominiali a vantaggio del singolo appartamento o piano". (Cass. II, 22 luglio 2005, n. 15379); "in considerazione dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. al condomino, che nell'uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione ed impedire agli altri comunisti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, l'alterazione o la modificazione della destinazione del bene comune si ricollega all'entità e alla qualità dell'incidenza del nuovo uso, giacché l'utilizzazione, anche particolare, della cosa da parte del condomino è consentita, quando la stessa non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari e non determini pregiudizievoli invadenze nell'ambito coesistenti diritti di costoro; tale accertamento è riservato al Giudice di merito e come tale, non è censurabile in sede di legittima". (Cass. II, 19 gennaio 2005, n. 1072).*

In definitiva, nessuna violazione dell'art. 1102 codice civile appare essere stata commessa dal convenuto.

Alla luce delle superiori considerazioni le domande attoree appaiono sfondate di fondamento e vanno per l'effetto rigettate.

Attesa la sostanziale buona fede delle parti, tenuto conto delle motivazioni sopra calendate, appaiono sussistere gravi ragioni per compensare per intero le spese tra le parti.



**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, istanza o eccezione disattesa, così provvede:

- 1) **RIGETTA** le domande attoree;
- 2) **COMPENSA** per intero le spese tra le parti;

Catania, 01.04.19

IL GIUDICE

*dott. Antonino A. M. Milazzo*

