



Repubblica Italiana

Tribunale di Vicenza

In Nome del Popolo Italiano

il giudice dott.ssa Stefania Caparello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n. 10000969/2010 tra le parti:

ATTORE

[REDACTED]

- difesa: avv. [REDACTED]

- domicilio: presso il difensore

CONVENUTO

[REDACTED]

- difesa: avv. [REDACTED]

- domicilio: presso il difensore

TERZO CHIAMATO

[REDACTED], cf

Contumaci



In via istruttoria

Ammettersi le istanze istruttoria formulate nella memoria depositata 23/10/10, ove non ammessi.

Fatto e processo

A seguito del deposito della pronuncia non definitiva e della conseguente rimessione in istruttoria, i procuratori delle parti sono comparsi all'udienza del 11/12/18, insistendo – quanto agli attori – per l'integrazione del contraddittorio e – quanto ai convenuti – per la modifica dell'ordinanza nella parte in cui disponeva la chiamata in causa dei terzi e, in subordine, per la concessione di adeguato termine.

A seguito della conferma dell'ordinanza sopra indicata, all'udienza del 18/7/19, è stata verificata la ritualità della notifica dei litisconsorti chiamati e le parti hanno precisato le conclusioni come in atti, rinunciando ai termini.

Motivi della decisione

1. Preliminarmente va dichiarata la contumacia dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

2. In merito alla domanda riconvenzionale di parte convenuta, avente ad oggetto la condanna di parte attrice a non sostare sull'area di cui è causa, per la sussistenza di un diritto di uso esclusivo a favore di [REDACTED], la stessa è destituita di fondamento e deve essere rigettata.

2.1 La corte si trova ad un livello superiore rispetto alla via pubblica, con una quota costante di ml 1,5; l'accesso è consentito mediante una rampa carrabile posta tra la corte medesima ed un muro di contenimento in calcestruzzo; il mappale [REDACTED] (quello su cui insiste, appunto, la corte) è comune ai mappali [REDACTED]

Il mappale [REDACTED] è un fabbricato residenziale (un tempo in ditta a [REDACTED]), che ha nel lato nord un'area di corte pertinenziale, su cui è posto un grigliato cementato che ricade in parte anche nella corte [REDACTED] e nel mappale [REDACTED]

La superficie del parcheggio gravante sulla corte comune, di cui al mapp. [REDACTED] è pari a mq 15. Il fondo della corte [REDACTED] è in parte cementato ed in parte in ghiaia stabilizzata.

Le doglianze di parte attrice hanno, quindi, riguardo solo alla corte comune e non anche alla parte di “grigliato” insistente sul mappale [REDACTED]

Ciò premesso, la corte per cui è causa rappresenta certamente bene in comproprietà tra le parti e, per tali motivi, la stessa è assoggettata alla relativa disciplina.

2.2 Nessuna rilevanza può spiegare, in senso contrario, la scrittura privata del 1998 e relativa integrazione, prodotta dai convenuti (sub doc. 3 convenuti).



Il testo dell'accordo così si esplica: *"il sig. ██████████ potrà parcheggiare avanti al mapp. nr. ██████ dei mezzi (autovetture) purché venga rispettato dal garage (portone) di ██████████ mt. 2 lineari"*.

La convenzione, quindi, non riconosce un diritto reale, in quanto fa riferimento a ██████████ e non alla sua proprietà.

Precisa, infatti, la Cassazione che *"... si configura un diritto personale di godimento solo laddove manchi una funzione di utilità fondiaria, funzione che deve essere valutata con riferimento al fondamento oggettivo e reale dell'utilità stessa, a vantaggio diretto del fondo dominante, per la sua migliore utilizzazione..."* (Cass. 8802/2000).

Ciò premesso, occorre poi sottolineare che l'accordo vede come firmatari dell'atto soggetti diversi dagli odierni attori e, sebbene, tra i sottoscrittori risulti, altresì, ██████████ dante causa di ██████████ tuttavia, tale circostanza è irrilevante ai fini di causa, in quanto la convenzione richiamata dai convenuti vincola solo ed esclusivamente – ex art- 1372 c.c. – le parti della stessa.

Del resto, anche a voler diversamente ritenere che la scrittura contenga il riconoscimento di un diritto reale in favore di ██████████ (circostanza comunque da escludere per quanto dichiarato sopra), la stessa doveva essere trascritta per essere opponibile a terzi.

Il che non è stato, pertanto, i convenuti non possono vantare alcun diritto nei confronti degli odierni attori.

Né a diverso argomentare è possibile giungere, tramite la valorizzazione della tesi di parte convenuta, che intende ravvisare in siffatto atto un *"regolamento della comunione"*.

L'art. 1107 c.c. prevede, infatti, che decorso il termine di 30 gg dalla deliberazione che ha approvato il regolamento, quest'ultimo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dei singoli partecipanti.

Tuttavia, l'art. 1106 c.c. dà evidenza del fatto che il regolamento della comunione ha ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglioramento della cosa comune.

Da tale ambito fuoriesce certamente l'ipotesi – qui in considerazione – di un diritto di uso più esteso, da parte del singolo comunista, del bene comune.

Tant'è che la giurisprudenza ha così distinto: *"In tema di comunione, il regolamento avente ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune non ha natura contrattuale, costituendo espressione delle attribuzioni dell'assemblea, e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha, invece, natura di contratto plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento che esorbiti dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita*



all'assemblea, contenendo disposizioni che incidano sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscano obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinino criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali” (Cass. n. 13632 del 2010).

Quindi, poiché la convenzione invocata dai convenuti non si limita a dettare le regole per la gestione delle cose comuni, ma incide sui diritti dei singoli comunisti ed, in particolar modo, sul diritto all'uso esclusivo di una porzione della corte comune, la stessa andava approvata all'unanimità.

Il che non è stato.

3. In merito alla domanda di parte attrice, secondo cui i convenuti si servirebbero della corte, alterandone la destinazione e impedendo agli altri comproprietari il pari uso, la stessa è fondata per quanto di ragione.

Infatti, viste le argomentazioni di cui sopra, è chiaro che la fattispecie per cui è causa debba essere inquadrata alla luce del disposto di cui all'art. 1102 c.c., a mente del quale 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.

La giurisprudenza ha, poi, affermato che il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di essa, o di non impedire l'altrui pari uso.

Nel caso di specie, gli attori lamentano che [REDACTED] hanno pavimentato a verde parte della corte in questione e che gli stessi parcheggiano ivi le proprie vetture, impedendo il pari uso della corte.

In particolare, data la particolare ristrettezza dell'area in questione, le vetture dei convenuti sarebbero di ostacolo al transito e manovra dei veicoli degli attori.

Ciò premesso, in relazione alla doglianza relativa alla pavimentazione in sé, non può ritenersi che la stessa possa risolversi nella modifica della destinazione della corte, nè nell'impedimento dell'altrui pari diritto.

Del resto, il CTU ha anzi dichiarato che l'intervento di posa del grigliato non solo non ha inciso sulla portata di carico dell'area, ma ne ha bensì migliorato la compattezza, aumentandone la consistenza.

Ancora, nella integrazione di perizia, il tecnico ha dichiarato che *“l'opera realizzata non incide in nessun modo di ostacolo al transito degli aventi diritto in quanto la larghezza permette il passaggio pedonale dal lato sud a nord”*.



Diversamente si deve ritenere con riferimento al fatto che Valter e Paolo ivi parcheggiano stabilmente le proprie autovetture e così facendo impediscono agli attori di poter utilizzare della porzione di corte comune, finanche per la sosta temporanea o manovra dei veicoli.

Le foto riportate sotto rendono, infatti, evidenza del fatto che l'area in questione è particolarmente ristretta e, quindi, è verosimile che il mero posizionamento delle vetture dei convenuti possa fungere da ostacolo per il transito e la manovra dei veicoli attori.



S - distinzione tra il grigliato e l'accesso alla corte

S - dettaglio del fabbricato conosciuto

Anche, l'istruttoria orale ha, appunto, dato conto della fondatezza della tesi attorea, per cui di fatto i convenuti ostacolano il pari uso del bene.

La teste [REDACTED] ha, infatti, dichiarato che pur non essendoci un divieto di parcheggiare, di fatto, occupando [REDACTED] gli spazi in questione, si manovra con difficoltà.

Il teste [REDACTED] ha, poi, dichiarato di aver visto più volte [REDACTED] litigare con [REDACTED] e che proprio questi litigi hanno impedito agli attori di sostare e transitare, ai fini di manovra, con i veicoli.

Anche [REDACTED] ha evidenziato che [REDACTED] vietavano agli attori di transitare, sostare e effettuare manovre sulla parte grigliata (che appunto ricade, sia pure in parte, sulla corte comune).

Ne discende che i convenuti non possono impedire agli attori l'uso della corte comune, tramite l'occupazione di parte della stessa, mediante i propri mezzi.

4. Con riguardo alla doglianza di parte attrice, secondo cui i convenuti ostacolerebbero l'accesso al sentiero che, partendo dalla corte comune e attraverso i mappali [REDACTED] e [REDACTED] (di



proprietà dei convenuti), consente di raggiungere a piedi la fonte d'acqua, sita sul colle sovrastante, occorre rilevare quanto segue.

Parte attrice ha indicato la condotta impeditiva posta in essere dai convenuti nel fatto che questi ultimi adibiscono a parcheggio esclusivo la parte di corte prospiciente il passaggio e nel posizionamento dei bancali di legno e rifiuti.

Il CTU con ragionamento privo di contraddizioni logiche, ha dichiarato (pagina 5 relazione) che al momento del sopralluogo il transito era libero anche se una autovettura di piccola cilindrata sostava nel parcheggio ad uso esclusivo, mappale [REDACTED] senza impedire il transito delle persone.

Quindi, sul punto la doglianza è priva di fondamento.

Priva di riscontro è, invece, l'aspetto relativo al posizionamento di bancali di legno e rifiuti, in quanto sempre il CTU afferma che il consulente di parte non indica quale sia la legnaia che impedisce il diritto di terzi.

Del resto, il teste [REDACTED] ha dichiarato che il sentiero risultava ostruito dal posizionamento di alcuni bancali in legno e rifiuti di vario genere; che tuttavia non sapeva riferire chi li avesse messi e, infine, che al momento della deposizione (19/12/17) non c'erano più.

5. La doglianza in merito alle tavole in legno, al materiale edile, alle tegole e attrezzi vari (pagina 5 atto citazione), depositati su parte della corte, non ha più ragion d'essere essendo emerso in sede d'istruttoria che tali beni sono stati rimossi.

In tal senso, si vedano le coerenti testimonianze di [REDACTED]

6. La domanda di parte convenuta avente ad oggetto la condanna degli attori alla regolamentazione dei propri scarichi deve essere dichiarata infondata, in quanto genericamente formulata e probatoriamente non supportata.

Nulla a provvedere invece per le ringhiere, delle quali parte convenuta invoca la necessità, salvo poi non riprendere tale questione tra le domande e soprattutto nella fase istruttoria.

7. Le domande di risarcimento del danno, sia di parte attrice che di parte convenuta, sono infondate.

Infatti, la tutela aquiliana a consentire il ristoro del danno ingiusto subito dal proprietario a causa della lesione da fatto illecito del diritto dominicale è stata normalmente riferita ai soli danni patrimoniali in applicazione stretta dell'art. 2043 c.c. (danno emergente e lucro cessante).

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con le sentenze gemelle 26972-3-4-5 del 15.11.2008, ha riconosciuto la risarcibilità del danno non patrimoniale anche per lesione di interessi costituzionalmente rilevanti, purché ricollegabili a diritti inviolabili.



Tale non è il diritto di proprietà, quanto meno secondo l'accezione ad esso riservata nell'ordinamento interno.

Del resto, anche la giurisprudenza di merito che si è mostrata propensa ad un'apertura in tal senso ha, in realtà, collegato il risarcimento in parola alla lesione di un aspetto della personalità del danneggiato: così per esempio il Tribunale di Trieste, che, con sentenza del 9 dicembre 2013, ha ammesso la risarcibilità del danno non patrimoniale, nel caso in cui perduranti infiltrazioni idriche abbiano compromesso il pieno godimento dei beni immobili in capo ai proprietari, ma non tanto per violazione del diritto di proprietà lato sensu considerato, quanto per la lesione del "diritto al pieno godimento della propria abitazione, ovvero sia a quello spazio essenziale per la serena esplicazione della persona" (così già il Tribunale Genova, 7 ottobre 2010).

Questo giudice rileva la diversa considerazione che al diritto in questione è, invece, riservata da parte della Corte europea di Strasburgo e ben conosce il rapporto tra ordinamento interno e diritto sovranazionale (Corte Cost. sentenze nn. 348 e 349 del 2007). Infatti, l'art. 17 della Carta di Nizza, come interpretata dalla Corte di Giustizia (cfr., ex plurimis, i casi Nold e Hauer), assegna al diritto di proprietà il carattere di diritto fondamentale.

Analogamente, la CEDU ne suggella il carattere inviolabile all'art. 1 del Primo Protocollo Addizionale (ove in particolare si sancisce il principio del rispetto dei beni).

Tuttavia, proprio il tenore di tale ultima fonte normativa, laddove prevede che "ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni", lascia ritenere prevalente, anche nella concezione della Cedu, l'anima individuale e soggettiva del diritto di proprietà, con conseguente rilevanza dei profili risarcitori connessi alla attuazione della personalità per il tramite dell'esercizio delle facoltà dominicali.

Il che si ricollega all'ordinanza 20 maggio 2014 n. 20636, con cui, la Suprema Corte ha di recente sollevato, questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, del D.P.R. 380/2001 come interpretato dalla Corte EDU (caso Varvara) per contrasto con gli articoli 2, 9, 32, 41, 41, 117 Cost., affermando, appunto, che: *"la Costituzione della Repubblica Italiana [...] riconosce come fondamentale [...] non il diritto di proprietà senza aggettivi, ma il diritto di proprietà personale, quella riferibile al soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo..."*.

Inoltre, nel caso di specie, la quantificazione sarebbe demandata alla valutazione equitativa del giudice, il che non è ammissibile, in quanto occorre pur sempre l'accertamento della sussistenza di un danno.



Nel caso di specie, entrambe le parti si sono limitate a richiedere una somma – peraltro, determinata in base a parametri del tutto avulsi da un appiglio oggettivo – senza indicare specificamente i disagi lamentati, quasi a significare la sussistenza di un danno in re ipsa, che come noto è ormai estraneo al nostro ordinamento.

8. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in base al DM 55/14 e succ. mod.

Tenuto conto dell'oggettiva non difficoltà della lite si giustifica una liquidazione al minimo dei compensi.

Compensa le spese per quanto riguarda i terzi chiamati, rimasti contumaci.

Si pongono a carico dei convenuti le spese di CTU.

P. Q. M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando, così provvede:

ACCERTA e DICHIARA che l'area individuata al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] (ex [REDACTED] del CT del Comune di Castelgomberto è area di corte comune destinata al transito, alla sosta temporanea ed alla manovra dei veicoli e/o autoveicoli nonché al passaggio pedonale, a vantaggio di tutti i comproprietari;

ACCERTA e DICHIARA che i sigg.ri [REDACTED] quali comproprietari della corte comune indivisa individuata al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] (ex [REDACTED] del CT del Comune di Castelgomberto, si servono della stessa in violazione dell'art. 1102 c.c., in particolare ivi parcheggiando i propri veicoli;

CONDANNA i sigg.ri [REDACTED] a cessare o astenersi dall'arrecare molestie o turbative mediante l'uso improprio della corte e quindi ORDINA loro di consentire il pari uso agli altri comproprietari, astenendosi dal lasciare parcheggiate le proprie autovetture nell'area in questione;

RIGETTA il resto delle domande attoree;

RIGETTA le domande dei convenuti;

CONDANNA i sigg.ri [REDACTED] a corrispondere ai sigg.ri [REDACTED] le spese di lite, nella misura di € 3.900, oltre rimborso al 15%, IVA e CPA e spese esenti per € 340;

COMPENSA le spese per quanto riguarda i terzi chiamati, rimasti contumaci;

Pone definitivamente a carico dei convenuti le spese di CTU.

Vicenza, 2/9/19

Il giudice
Stefania Caparello

