

GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 agosto 2020

Integrale

Condominio - Cosa comune - Uso - Art. 1102 c.c. - Condizioni - Limiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE SECONDA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Domenico Stilo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3506/2017 promossa da:

(...), nato a M. il (...) (C.F. (...)), rappresentato e difeso dall'Avv. RO.ID. (C.F. (...)), presso il cui studio, il Floridia, V.le (...), è elettivamente domiciliato, per procura in calce all'atto di citazione.

ATTORE

contro

(...), nato ad A. il (...) (C.F. (...)), rappresentato e difeso dall'Avv. An.Ru. (C.F. (...)), presso il cui studio, in Siracusa, V.le (...), è elettivamente domiciliato, per procura in calce alla memoria di costituzione.

CONVENUTO

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 30.05/13.06.2017, il concludente chiedeva di accertare e dichiarare che il sig. (...) occupava arbitrariamente ed illegittimamente l'intero vano scala e gran parte del terrazzo dello stabile condominiale di (...) di S., via S. n. 23, e, conseguentemente, condannare il predetto (...) al ripristino dello stato dei luoghi, ordinando lo sgombero delle parti comuni.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva il sig. (...), il quale eccepiva preliminarmente il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione; nel merito, contestava quanto dedotto dalla parte attrice e chiedeva di dichiarare infondata la domanda, con vittoria di spese e compensi di difesa.

Le parti venivano onerate ad introdurre il procedimento di mediazione, che però aveva esito negativo.

Concessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c., la causa veniva istruita mediante interrogatorio formale e prova per testi; all'esito, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 06.02.2020.

A tale udienza il Giudice invitava le parti a precisare le conclusioni e tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

La domanda è infondata e va rigettata.

Invero, per quanto riguarda l'occupazione di parte del terrazzo condominiale, a seguito dell'istallazione di un box in legno, va osservato che, ai sensi dell'art. 1102 c.c., tutti i partecipanti al condominio possono servirsi della cosa comune a patto che, non ne alterino la destinazione e non ne impediscano agli altri il pari uso.

A tal fine, possono anche apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

L'utilizzo della cosa comune è sottoposto a due condizioni, ovvero il divieto di alterare la destinazione d'uso e l'obbligo di garantirne il pari utilizzo agli altri partecipanti al condominio.

Ciò, tuttavia, non sta a significare che l'uso paritetico debba estendersi fino a configurare un identico uso, risultando sufficiente che gli altri partecipanti alla comunione siano in grado di poter soddisfare, anche solo potenzialmente, le loro esigenze.

In buona sostanza, nel caso di utilizzo del bene comune da parte del singolo condomino, occorre verificare se lo specifico uso possa comportare una definitiva sottrazione del bene alla disponibilità degli altri condòmini ovvero se con tale utilizzo sia rimasta invariata la destinazione principale del bene (cfr. Cass. 16260/2017).

L'uso paritetico, non può prescindere da una logica prognosi in relazione al concreto uso che potrebbero farne gli altri condòmini, escludendo ogni ipotetica congettura di identico e contemporaneo utilizzo.

In altri termini, occorre considerare le effettive esigenze di utilizzo del bene da parte degli altri condòmini e, quindi, una volta accertato che essi non hanno alcuna contingente necessità di utilizzo di detto bene, l'uso del singolo condomino non può mai ritenersi illegittimo.

Tanto perché l'uso paritetico deve essere valutato realisticamente, e non in teoria, considerando le tangibili necessità dei singoli condòmini.

In definitiva, la Corte di Cassazione, con la suddetta sentenza, ha affermato il principio in base al quale l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condòmini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare.

Nel caso di specie, è emerso che nell'anno 2014 il sig. (...) realizzò un box in legno, al fine di riporre al suo interno attrezzi e materiali da lavoro.

In sede di interrogatorio formale, il sig. (...) ha confermato che nel mese di giugno 2014 il sig. (...) lo aveva informato dell'intenzione di collocare sul terrazzo comune il box in questione; circostanza confermata anche dal teste di parte convenuta, Sig. (...), il quale ha aggiunto che nell'occasione il sig. (...) ed il sig. (...) andarono insieme a comprare il materiale, nonché di avere personalmente aiutato il sig. (...) a salire le tavole di legno in terrazza, anche con l'aiuto dello stesso attore.

Allo stesso modo, il teste di parte convenuta, sig. (...), ha affermato che il (...) stesso gli aveva riferito d'aver informato l'attore della propria intenzione di collocare il box in legno in questione.

Inoltre, entrambi i testi indicati da parte convenuta hanno confermato la circostanza che tale box presenta una struttura mobile, essendo dotato di ruote per agevolare lo spostamento.

Tale risultanze non possono ritenersi smentite dalle dichiarazioni dei testi indicati da parte attrice, Sigg. (...) e (...), la cui credibilità è inficiata dal fatto che le circostanze da essi riferite si rivelano in contrasto con quanto emerge dalle prove fotografiche della parte interna del casotto in legno versate in atti.

Risulta dimostrato, quindi, che il box in legno realizzato dal (...) non è stabilmente ancorato al lastrico solare; di converso, non appare dimostrato l'assunto di parte attrice secondo cui il casotto in legno sarebbe stato adibito a lavanderia, dovendosi evidenziare che dalla documentazione fotografica prodotta nel fascicolo di parte convenuta emerge chiaramente che il casotto sia adibito solamente a deposito di attrezzi e materiali.

Orbene, appare chiaro che l'uso condominiale del lastrico solare non era stato in alcun modo inciso dalla collocazione del box di legno, dovendosi ritenere che l'uso paritetico della cosa comune deve essere valutato in concreto e non in astratto e da una tale analisi emergeva che né la ricorrente, né, peraltro, altri condòmini presentavano una tale esigenza.

Peraltro, è emerso che il terrazzo di proprietà comune delle odierne parti ha una superficie utile di circa 91 metri quadrati; a fronte di ciò, si rileva che il box in legno installato dall'odierno convenuto ha una struttura quadrata estesa circa mq 16, avendo ciascun lato del box lunghezza di circa 4 metri: di conseguenza, risulta condivisibile quanto dedotto dal convenuto stesso in ordine al fatto che tale struttura occupa una superficie inferiore ad un quarto dell'area costituente il lastrico solare di proprietà comune.

In definitiva, è provata l'insussistenza alcun uso esclusivo da parte del sig. (...) del bene comune, né un'alterazione stabile e definitiva della sua destinazione.

Con riferimento alle ulteriori lamenti dedotte dal sig. (...), occorre evidenziare che in sede d'interrogatorio formale il sig. (...) ha confermato che la pala microeolica venne installata di comune accordo tra i condòmini con spesa condivisa e che il pannello fotovoltaico posto sul tetto del casotto produce energia elettrica a beneficio dei servizi comuni e che lo stesso è stato acquistato assieme dai due condòmini.

Con riferimento, infine, all'allocazione di materiale e suppellettili sul vano scala, risulta ormai certo, dall'istruttoria espletata e da quanto affermato dalle stesse parti, l'avvenuto sgombero di tali locali.

In definitiva, quindi, il ricorso viene respinto con condanna della ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Siracusa, definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

- rigetta la domanda;

- condanna il sig. (...) a rimborsare al sig. (...) le spese di lite, che si liquidano in Euro. 4.835,00, oltre spese generali al 15% ed oltre oltre i.v.a., c.p.a. come per legge.

Così deciso in Siracusa il 24 agosto 2020.

Depositata in Cancelleria il 26 agosto 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 agosto 2020

Massima redazionale

Condominio - Cosa comune - Uso - Art. 1102 c.c. - Condizioni - Limiti

In base all'art. 1102 c.c., tutti i partecipanti al condominio possono servirsi della res comune, purché non ne alterino la destinazione e non ne impediscano agli altri il pari uso. All'uopo, possono anche apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della res. L'utilizzo della cosa comune è, dunque, sottoposto a due condizioni, ovvero il divieto di alterare la destinazione d'uso e l'obbligo di garantirne il pari utilizzo agli altri partecipanti al condominio. Ciò, tuttavia, non sta a significare che l'uso paritetico debba estendersi fino a configurare un identico uso, risultando sufficiente che gli altri partecipanti alla comunione siano in grado di poter soddisfare, anche solo potenzialmente, le loro esigenze. In definitiva, l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare.