

Sentenza n. 461/2021 pubbl. il 22/01/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di riassunzione dalla Corte di Cassazione promosso ex art. 392 c.p.c. da:

DG, RP, IDN, AD, MB

ATTORI APPELLANTI

contro

SUPERCONDOMINIO

CONVENUTO APPELLATO

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La controversia al vaglio del presente giudizio sorge a seguito di riassunzione della causa azionata davanti al Giudice di Pace di Milano dagli odierni attori avverso il Supercondominio al fine di sentire, previo accertamento della qualifica di parte comune di una porta collocata sul lato sud del complesso condominiale, disciplinare le modalità d'uso della stessa.

Il Supercondominio resisteva in giudizio deducendo che il regolamento del complesso individuava le modalità di accesso, identificando le entrate con lettere alfabetiche e non ricomprendeva la porta in questione tra le medesime.

Con sentenza depositata il 21.10.2014 il Giudice di pace di Milano rigettava la domanda attorea statuendo che la possibilità di utilizzo della porta in esame avrebbe inevitabilmente comportato la circostanza che questa diventasse un "accesso" al condominio, in contrasto con l'esistenza di un regolamento che chiaramente determinava quali fossero gli accessi al condominio e che non prendeva in considerazione tale porta.

Tale sentenza veniva confermata dal Tribunale di Milano che, con sentenza depositata l'8.2.2017 rigettava l'appello proposto dagli odierni attori ritenendo, in estrema sintesi, che il regolamento richiamato nei diversi atti di acquisto non contemplasse, tra gli accessi pedonali e carrabili previsti nel regolamento, la porta in questione.

Avverso tale sentenza veniva promosso ricorso per cassazione che incardinava un giudizio

all'esito del quale la Suprema Corte, con ordinanza n. 15851/2019 del 27/09/2018 pubblicata in data 12/06/2019, in accoglimento del primo, secondo e terzo motivo di ricorso, affermava che *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, salvo il limite della non alterazione della destinazione, chiarendosi che l'art. 1102 c.c. non pone una norma inderogabile, potendo detto limite essere reso perfino più rigoroso dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con il "quorum" prescritto dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni [...] Erroneamente dunque il giudice d'appello, in base all'interpretazione del regolamento condominiale contrattuale ha ritenuto – in ragione di una malintesa tassatività dell'elencazione degli accessi pedonali e carrabili – doversi ritenere precluso l'accesso mediante la porta in questione, pur se parte comune; esclusione che viola il diritto dei condomini all'uso delle parti comuni"* (cfr. pag. 4 dell'ordinanza), così cassando la sentenza di secondo grado e rinviando anche per le spese del giudizio di legittimità al Tribunale di Milano.

Queste in sintesi i fatti e le rispettive posizioni delle parti di causa, dovendosi ora fare applicazione dei principi di diritto enunciati dalla Suprema Corte, deve osservarsi quanto segue.

Certamente fondata, alla luce dei principi di diritto affermati dalla Suprema Corte, è la domanda con cui gli odierni attori chiedono, alla luce della natura condominiale ex art. 1117 c.c. della porta di cui è causa, che venga accertato il loro diritto ad utilizzare tale varco ed il relativo cancello al fine di entrare e di uscire dal Condominio.

Diversamente opinando, si violerebbe il diritto dei condomini all'uso delle parti comuni, introducendosi un illegittimo divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni *"in ragione di una malintesa tassatività dell'elencazione degli accessi pedonali e carrabili"* contenuti nel regolamento.

Né si può sostenere che ammettere i condomini al godimento del bene comune determinerebbe un'alterazione della destinazione dello stesso o l'impedimento agli altri partecipanti di farne il medesimo uso

Quanto, infatti, all'eventuale ricorrenza, nel caso di specie, dei presupposti *"per cui l'utilizzo della parte comune per dar accesso a un fabbricato contiguo (nel caso di specie, adibito a box), estraneo al condominio, sia tale da alterare la destinazione della parte comune ex art. 1102 cod. civ., comportandone (per la possibilità di far usucapire al proprietario del fabbricato contiguo una servitù) lo scadimento ad una condizione deteriore rispetto a quella originari"*, non è mai stato contestato che la porta oggetto di causa metta in comunicazione tra loro due *"porzioni di terreno"* entrambe di proprietà del condominio in quanto facenti parte dello stesso complesso residenziale

(irrilevante essendo, al riguardo, la proprietà dei box limitrofi), ragione per cui, l'accoglimento della domanda attorea non sarebbe di per sé idonea ad imporre una servitù sul bene comune.

Non è infatti stato fatto mai oggetto di contestazione o gravame la circostanza, contenuta nella sentenza d'appello, secondo cui la porta di cui i condomini chiedono l'apertura metta in comunicazione il Supercondominio *"con una fascia di terreno esterna alla porta, anch'essa di proprietà comune, delimitata a sua volta da una cancellata verso l'esterno (Cfr. planimetria e documentazione fotografica prodotta dagli attori appellanti)"* (cfr. pag. 4 sentenza d'appello) ed essendosi ormai formato il giudicato sul punto, ogni successiva contestazione, compresa quella svolta dalla difesa del convenuto nella memoria di replica secondo cui *"Il terreno cui dà accesso la porta di cui è causa non è parte del condominio"* è ormai tardiva ed inammissibile.

Ne consegue, in riforma della sentenza depositata il 21.10.2014 dal Giudice di pace di Milano, che debbesi accertare e dichiarare il diritto dei condomini attori al regolare utilizzo della porta posta sul lato sud del Supercondominio, da intendersi quale bene comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Deve, invece, dichiararsi inammissibile la domanda volta ad ottenere una regolamentazione giudiziale dell'uso della porta oggetto di causa, in quanto non rientra nel potere dell'autorità giudiziaria quello di assumere decisioni e disciplinare le modalità d'uso delle parti comuni, rientrando, viceversa, nella competenza dell'assemblea condominiale, che è sovrana.

Le spese di lite, comprese quelle degli altri gradi del giudizio, vanno poste a carico del Supercondominio, in applicazione del principio della soccombenza e si liquidano con in dispositivo, nei limiti di accoglimento della domanda.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. in riforma della sentenza depositata il 21.10.2014 dal Giudice di pace di Milano, accerta e dichiara il diritto dei condomini attori al regolare utilizzo della porta posta sul lato sud del Supercondominio, da intendersi quale bene comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.;
2. dichiara l'inammissibilità della domanda volta ad ottenere una regolamentazione giudiziale dell'uso della porta oggetto di causa;
3. condanna il Supercondominio alla rifusione delle spese di giudizio in favore degli attori, che si liquidano in complessivi € 10.300,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano 21 gennaio 2021

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin