Corte d'Appello | Messina | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 15 gennaio 2021 | **n. 67**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 11 gennaio 2021

Integrale

Condominio - Cortile - Nozione - Estensione - Spazi esterni edifici - Parcheggi

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

riunita nella persona dei sigg.ri

Dott. Sebastiano Neri - Presidente

Dott. Angelo Giorgianni - Consigliere

Dott. Enrico Trimarchi - Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 753/2019 R.G., posta in decisione all'udienza collegiale dell'8.10.2020

promossa da

(...), nato a M. il (...), c.f. (...), rappresentato e difeso per procura allegata in calce all'atto di appello dall'avv. Fa.Ge. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Messina via (...)

appellante

contro

(...), nato a M. il (...), c.f. (...), (...), nato a M. il (...), c.f. (...), (...), nato a A. T. il (...), c.f. (...), (...), nato a M. il (...), c.f. (...) e (...), nato a M. il (...), c.f. (...), rappresentati e difesi per procura a margine dell'atto di citazione dinanzi al Giudice di Pace dall'avv. Ma.Ge. ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Messina via (...)

appellati

avverso la sentenza n. 1955/19 emessa in data 14/15.10.2019 dal Giudice del Tribunale di Messina

Oggetto: uso cose comuni

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 13.9.2010 (...), (...), (...), (...) e (...) convenivano in giudizio (...) dinanzi al Giudice di Pace di Messina. Esponevano di essere proprietari ciascuno di un appartamento ricadente nel condominio sito in M., villaggio (...), via (...), acquistati dal costruttore (...), esso pure condomino; che negli atti pubblici era stato espressamente convenuto che ogni acquirente aveva diritto ad un posto auto ricadente nel piazzale condominiale; che l'assemblea condominiale, nella riunione del 26.4.2002, aveva discusso circa "l'assegnazione e consegna posti auto" e deliberato l'assegnazione ai singoli condomini dei 13 posti risultanti dalla planimetria in

numero pari agli appartamenti; che il (...), senza alcuna nuova delibera e senza concordare alcunché con gli altri condomini, aveva successivamente realizzato altri due posti macchina ad uso personale, limitando di fatto lo spazio assegnato a quelli limitrofi, ed utilizzava inoltre per parcheggio altri spazi liberi del cortile; che l'amministratore del condominio non era riuscito a far desistere il (...) da tali comportamenti. Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano che, accertata l'illegittima aggiunta dei due posti macchina effettuata dal (...) nel cortile condominiale, lo stesso fosse condannato a ripristinare lo stato dei luoghi e ad utilizzare i soli posti macchina assegnatigli nella riunione condominiale del 26.4.2002.

Con comparsa dell'11.2.2015 si costituiva (...) e chiedeva il rigetto delle domande, eccependo l'incompetenza del Giudice adito e nel merito deducendo: che gli attori avevano acquistato i soli appartamenti e non anche i posti auto, e che a ciascuno era solo riconosciuto il diritto d'uso ad un posto auto; che successivamente all'assemblea del 26.4.2002 molti condomini avevano proceduto a scambiarsi l'uso dei posti inizialmente assegnati; che a seguito della divisione di uno degli appartamenti, di proprietà dell'Istituto delle Ancelle Riparatrici, in due unità distinte, egli aveva dovuto realizzare un nuovo posto auto; che ne aveva realizzato anche un altro, essendo stato necessario sopprimere quello individuato come "P13" perché realizzato innanzi ad un cancello.

Il Giudice di Pace istruiva la causa, disponendo c.t.u., e all'esito - con sentenza n. 2123/14 emessa in data 14.5/1.7.2014 - dichiarava la propria incompetenza funzionale, ritenendo la competenza ordinaria per valore del Tribunale di Messina ed assegnando termine di giorni 90 dalla comunicazione (che avveniva il 28.7.2014) per la riassunzione del giudizio; compensava tra le parti le spese di lite e poneva definitivamente quelle di c.t.u. a totale carico degli attori.

Con atto di citazione in riassunzione notificato il 27.10.2014 (...) e gli altri quattro condomini riproponevano al Giudice del Tribunale di Messina le domande già svolte nella prima fase.

Il (...) si costituiva con comparsa dell'11.2.2015, insistendo per il rigetto delle domande attoree.

In esito ai termini ex art. 183 6 comma c.p.c., con ordinanza del 17.5.2016 il Giudice disponeva l'acquisizione della c.t.u. espletata innanzi al Giudice di Pace e riteneva inconducenti le richieste di interrogatorio formale e prova testimoniale articolate dal convenuto.

La causa era quindi assegnata in decisione con i termini di legge all'udienza del 19.3.2019.

Con la sentenza n. 1955/19, depositata il 15.10.2019, il Giudice del Tribunale di Messina accoglieva le domande attoree, ritenendo che le aree destinate a parcheggio costituissero beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e che non fosse consentita alcuna modifica all'individuazione dei posti auto effettuata in assenza di delibera assembleare; per l'effetto, accertato che il (...) aveva illegittimamente modificato la ripartizione del cortile condominiale "con la creazione di un posto auto aggiuntivo", lo condannava "a ripristinare lo stato dei luoghi, con delimitazione dei posti auto così come stabilita con delibera condominiale del 26.04.2002".

Avverso tale sentenza proponeva appello (...) con atto notificato il 15.11.2019, ribadendo la richiesta di rigetto delle domande degli attori, con vittoria di spese o, in subordine, compensazione delle stesse.

Con comparsa del 15.5.2020 si costituivano i cinque originari attori, chiedendo che l'appello fosse dichiarato inammissibile o infondato con vittoria delle ulteriori spese.

Con ordinanza in data 9/11.6.2020 la Corte, dichiarato ammissibile l'appello ex art. 348-bis c.p.c., fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza dell'8.10.2020, nella quale - previamente disposta la trattazione scritta - assumeva in decisione la causa con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Con l'unico motivo di appello (...) ha censurato la sentenza evidenziando anzitutto che, in qualità di costruttore, egli si era riservato la proprietà del cortile nel quale ricadono i posti auto, che pertanto non era condominiale; rilevando poi che, siccome acclarato dal c.t.u., la delimitazione dei due nuovi posti auto (il primo in sostituzione di altro di fatto non realizzato, il secondo a vantaggio di una unità frazionata in due appartamenti) non aveva ridotto le dimensioni dei posti limitrofi; e che, peraltro, egli non aveva tratto alcun vantaggio personale dalla modifica attuata. L'appellante ha peraltro segnalato che alcuni condomini si erano nel tempo arbitrariamente scambiati l'uso dei posti auto in origine assegnati, e che gli stessi non erano stati neppure citati in giudizio.

2.- La sentenza impugnata ha affermato che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., l'area destinata a parcheggio nel condominio sito in via Comunale 2/bis del villaggio Galati S. Anna di Messina è di proprietà comune dei condomini e, su tale presupposto, ha ritenuto illegittima la modifica apportata dal (...) all'individuazione al suo interno dei posti auto, quale deliberata nell'assemblea del 26.4.2002.

Il (...) ha di contro sostenuto che, "come emerge dai rogiti prodotti agli atti", gli attori avessero comprato soltanto l'appartamento e che esso costruttore-venditore si fosse riservato la proprietà dell'area di parcheggio, riconoscendo ad ogni acquirente il mero diritto d'uso di un posto auto.

Osserva il collegio che l'art. 1117 del codice civile, ancor prima della novella del 2012 che ha espressamente incluso nell'elenco delle parti comuni dell'edificio "le aree destinate a parcheggio", già vi comprendeva "i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune". Secondo un consolidato orientamento, la nozione di "cortili" si riferiva non solo a quelli interni all'edificio (detti pure chiostrine), ma anche a quelli posti "fra edifici strutturalmente autonomi ed appartenenti a proprietari diversi che siano obiettivamente destinati a dare aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano" (Cass. 4625/84) e, più in generale, a "qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensiva dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c." (Cass. II 9.6.2000 n. 7889).

E' da ritenersi, pertanto, che in riferimento all'area circostante l'edificio del condominio de quo, destinata tanto all'accesso dalla via Comunale quanto al parcheggio dei veicoli dei condomini, fosse sicuramente applicabile la presunzione di proprietà comune prevista dall'art. 1117 c.c., pur nel testo vigente all'epoca di cessione delle unità ai singoli acquirenti. Non è dubbio, di conseguenza, che sul costruttore (...) incombeva l'onere di fornire la prova di un titolo da cui risultasse il contrario, ovvero che egli aveva riservato a se medesimo l'area esterna all'edificio all'atto della vendita dei singoli appartamenti realizzati ovvero della costituzione del condominio.

Osserva in proposito la Corte che risulta prodotta in atti la sola compravendita intercorsa tra (...) e (...) con atto in notar Della Cava del 25.11.2003 (successivo, quindi, alla delibera condominiale di assegnazione dei posti auto). Con tale contratto è, in effetti, oggetto di cessione in proprietà esclusiva il solo appartamento (di cui al foglio (...), part. (...) sub (...)) e non anche un posto auto. All'art. 2 è però detto che "la presente vendita viene consentita ed accettata, a corpo, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi ..., compresa la proprietà pro quota delle parti del fabbricato comuni per legge e/o per regolamento di condominio, con diritto ad un posto macchina ubicato nella zona adibita a parcheggio e individuato con il numero 9 (nove) nel regolamento di condominio e tabelle di caratura millesimale del quale la parte acquirente dichiara di averne ricevuto copia. Sono escluse dalla presente vendita i cantinati e le terrazze di copertura con relative aree sovrastanti che rimangono di proprietà della parte venditrice ...".

In assenza di altra documentazione (e di diverse deduzioni delle parti), può fondatamente presumersi che con tutti gli atti di vendita fosse stata trasferita ai singoli acquirenti la proprietà dei rispettivi appartamenti e solo il diritto di uso su un posto auto (e, a qualcuno, anche su un aggiuntivo posto motorino, secondo quanto si evince dal verbale assembleare del 26.4.2002). Ciò non comporta, però, che fosse stata esclusa dalle vendite l'intera area antistante gli edifici condominiali (e precisamente posta a sud e ad est dei medesimi) destinata nel suo complesso a parcheggio. Invero, nell'atto preso in esame risulta la riserva di proprietà a favore del costruttore (...) (e, quindi, un'esclusione esplicita di condominialità) solo in relazione ai cantinati ed alle terrazze di copertura, nonché in ordine ad un'area scoperta retrostante gli edifici (indicata nella allegata planimetria del parcheggio come "proprietà esclusiva ditta (...)" e tale risultante anche dalle indicazioni circa i confini nord e ovest dell'unità venduta).

Appare indubbio, allora, che non sia emersa prova (il cui onere - si ripete - incombeva al (...)) idonea a vincere la presunzione ex art. 1117 c.c. di proprietà comune dell'area di parcheggio antistante gli edifici condominiali. Nessun rilievo, infatti, assume la circostanza che nel contratto di compravendita in atti fosse assente un'esplicita menzione dell'area di parcheggio quale bene ceduto pro quota all'acquirente o, in altri termini, facente parte di quelli condominiali.

3.- Respinta, dunque, la tesi del (...) circa l'appartenenza a lui solo dell'area cortilizia destinata a parcheggio auto, osserva la Corte che, come già detto, il primo giudice sul presupposto che "la ripartizione del cortile condominiale, con l'individuazione di tredici posti auto, era stata deliberata dall'assemblea condominiale", ha ritenuto che ogni successiva modifica avrebbe dovuto essere fatta dal medesimo organo appositamente convocato, sicché quella realizzata dal (...) senza il consenso assembleare (quantomeno nella parte in cui aveva dato luogo alla creazione di un posto auto aggiuntivo) doveva di per sé sola ritenersi illegittima; e così di conseguenza ha condannato esso convenuto "a ripristinare lo stato dei luoghi, con delimitazione dei posti auto così come stabilita con delibera condominiale del 26.04.2002".

Ritiene la Corte che tale conclusione non possa essere condivisa, in quanto non tiene adeguato conto della condizione dei luoghi, quale risultata dagli accertamenti del c.t.u..

Osserva invero il collegio che nell'assemblea del 26.4.2002 i condomini rappresentanti l'intera proprietà, esaminando il punto 2 dell'ordine del giorno ("assegnazione e consegna posti auto"), approvavano all'unanimità l'assegnazione dei 13 posti auto individuati in planimetria dal costruttore (...) ai singoli appartamenti (che, si badi, allora appartenevano in numero di cinque al (...) medesimo, in pari numero all'Istituto delle Ancelle Riparatrici sul cui terreno era stato costruito il condominio, essendo stati solo gli altri tre già acquistati dagli odierni appellati (...) e (...) e da tale (...)).

Dalla planimetria allegata alla delibera (come da quella poi formata dal c.t.u.) risulta come l'area antistante gli edifici fosse ben sufficiente per ricavare altrettanti posti auto quanti erano gli appartamenti in origine previsti ed aventi diritto al relativo uso. La circostanza che non fosse stato effettuato un sorteggio dei posti, né prevista una loro assegnazione provvisoria o turnaria, porta a

ritenere che i condomini avessero valutato una sostanziale equivalenza degli stessi, in termini di dimensioni (mq. 11 circa, secondo l'indicazione data in verbale dal (...)) e di comodità di utilizzo. Il costruttore, sulla richiesta formulatagli dal (...) e dal (...) (assegnatari dei posti (...) e (...)), aveva solo assunto l'impegno "di tracciare i suddetti posti con misurazione ml 2,5 x ml 5,00".

Siccome è poi emerso dalla relazione del c.t.u. ing. (...) (che ha eseguito il sopralluogo nel novembre 2012), l'intervento del (...) - in difformità alla planimetria approvata con la delibera assembleare del 26.4.2002 - era consistito nell'eliminazione del posto P13 (assegnato, secondo l'assunto degli stessi attori, all'unico appartamento di cui esso costruttore era rimasto proprietario) ed alla creazione di due nuovi posti auto in altro spazio in origine destinato a rampa di accesso carrabile al cantinato di sua proprietà. In altri termini, il (...) aveva cancellato (ovvero omesso di tracciare) quel posto che aveva avuto in definitiva assegnazione al suo appartamento in quanto - come verificato dal c.t.u. - egli aveva preferito installare in quel punto un cancello per l'accesso all'area retrostante gli edifici che, come già detto, era di sua esclusiva proprietà. Nel contempo, esso (...) aveva riempito il dislivello tra il piazzale e la rampa carrabile che in origine dava accesso carrabile ad un suo deposito così da creare un nuovo spazio utile e tracciarvi due nuovi posti auto: uno in sostituzione dell'eliminato P13 a lui assegnato; l'altro - a dire di esso appellante - per garantire uno spazio di sosta ad un quattordicesimo appartamento intanto venuto ad esistenza (attraverso la divisione in due parti di una delle unità di proprietà dell'Istituto delle Ancelle Riparatrici).

Dalle misurazioni effettuate dal c.t.u. è risultato che - contrariamente a quanto in origine dedotto dagli attori - la creazione dei nuovi stalli non aveva in alcun modo interferito con gli attigui posti auto P3 e P11, rimasti entrambi della larghezza di m 2,35.

Sulla base di tali concrete emergenze, non adeguatamente valutate nella sentenza appellata, ritiene allora la Corte che il primo giudice non avrebbe dovuto ritenere illegittimo l'operato del (...), né conseguentemente imporgli il ripristino dello stato dei luoghi. Non può invero dubitarsi che, realizzando i nuovi posti auto in un'area che egli stesso aveva reso disponibile per il parcheggio (rinunciando all'utilizzo come rampa per il suo cantinato), il (...) non aveva in alcun modo compromesso la fruizione dei posti vicini né altrimenti limitato gli spazi di passaggio e di manovra comuni a tutti i condomini. La complessiva disposizione dei posti auto nell'ambito dell'area cortilizia e l'assegnazione a tutti gli altri aventi diritto, in altri termini, non era risultata in alcun modo pregiudicata dall'iniziativa autonoma di esso costruttore e condomino.

L'uso del parcheggio da parte di ciascun condomino, quale era stato disciplinato con la delibera assembleare del 26.4.2002 (ma anche, come sostenuto dal (...) e riscontrato in atti, attraverso scambi avvenuti tra i singoli proprietari), non era stato pertanto limitato dall'azione del (...), realizzata a sue spese - e dunque in conformità a quanto disposto dall'art. 1102 c.c. - per il miglior godimento degli spazi esistenti.

L'unico aspetto in relazione al quale gli attori avevano formulato una specifica e concreta doglianza (ovvero quello della limitazione di fatto dello spazio assegnato ai posti macchina P3 e P11, che avrebbe indotto agli assegnatari "gravi difficoltà ad aprire gli sportelli") ha trovato, infatti, totale smentita nell'accertamento peritale.

Essendo allora escluso, per quanto detto, che il (...) abbia contravvenuto al divieto di fare un utilizzo della cosa comune tale da compromettere o limitare l'uso, attuale o potenziale, degli altri condomini, non sussiste alcuna ragione per ritenere illegittima la sua condotta, né per dovergli imporre la rimessione in pristino dei luoghi in conformità all'originaria planimetria.

4. - Alla soccombenza degli originari attori consegue la loro condanna (solidale, dato il comune interesse) al rimborso delle spese di lite sostenute dal (...), che si limita tuttavia al 50% in ragione del mancato accoglimento della tesi principale di esso appellante, inerente la proprietà privata e non comune dell'area destinata a parcheggio.

Quanto alle spese della c.t.u., si osserva che la sentenza appellata non ha tenuto conto del fatto che il Giudice di Pace aveva già provveduto (con pronuncia coperta da giudicato interno) a porle in via definitiva a carico degli attori. La decisione sul punto del Giudice del Tribunale va pertanto revocata senza ulteriore statuizione al riguardo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) avverso la sentenza n. 1955/19 emessa in data 14/15.10.2019 dal Giudice del Tribunale di Messina, provvede come segue:

1) rigetta le domande attoree;

2) compensa tra le parti metà delle spese di entrambi i gradi e condanna in solido gli appellati (...), (...), (...), (...) e (...) a rimborsare a (...) la restante metà; liquida nell'intero tali spese per il primo grado in Euro 2.430 per compensi e per l'appello in Euro 174 per esborsi ed Euro 1.830 per compensi, oltre spese forfettarie, CPA e IVA come per legge.

Così deciso in Messina l'11 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 gennaio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 11 gennaio 2021

Massima redazionale

Condominio - Cortile - Nozione - Estensione - Spazi esterni edifici - Parcheggi

In tema di condominio, la nozione di "cortili" si riferisce non solo a quelli interni all'edificio (detti pure chiostrine), ma anche a quelli posti fra edifici strutturalmente autonomi ed appartenenti a proprietari diversi che siano obiettivamente destinati a dare aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano e, più in generale, a qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensiva dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici, quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c.