

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 settembre 2020

Integrale

Condominio - Uso delle parti comuni - Limiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI SALERNO

SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte d'Appello di Salerno, riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Sigg. Magistrati:

1. dott. Bruno de Filippis - Presidente
2. dott.ssa Giulia Carleo - Consigliere
3. dott. Alessandro Brancaccio - Consigliere rel./est.

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 638/2018 del ruolo generale degli affari contenziosi civili

TRA

CONDOMINIO "(...)" DI VIA (...), DI (...), cod. fisc. (...), in persona dell'amministratore pro tempore, sig. (...), rappresentato e difeso, in virtù di mandato in calce all'atto di appello, dall'avv. El.Mi., presso lo studio del quale elettivamente domicilia in Salerno, alla via (...);

appellante

E

(...), nata a C. D. T. l'(...) ed ivi residente, al corso (...), cod. fisc. (...), rappresentata e difesa, in virtù di mandato in calce all'atto introduttivo del primo grado del giudizio, dall'avv. Gi.Ma., presso il cui studio elettivamente domicilia in Salerno, via (...), n. 22;

appellata

AVENTE AD OGGETTO: APPELLO AVVERSO LA SENTENZA N. 5685/2017 DEL TRIBUNALE DI SALERNO - ACCERTAMENTO DIRITTI REALI;

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 5 marzo 2013, (...) evocava in giudizio davanti al Tribunale di Salerno il condominio "(...)" di via (...), onde sentire: 1) accertare il diritto di accedere al locale terraneo di sua proprietà, contraddistinto nel catasto fabbricati di tale Comune al foglio (...), particella (...), subalterno (...), mediante la regolare utilizzazione della porta posta sul retro dell'edificio all'interno di uno spazio condominiale chiuso da un cancello in ferro; 2) per l'effetto, condannare il convenuto a consegnarle le chiavi del predetto cancello di accesso; 3) condannare il convenuto alla refusione delle spese processuali.

Nel costituirsi in giudizio, il condominio "(...)" di via (...), di (...) eccepiva, in via pregiudiziale, la nullità della domanda per violazione dell'art. 163, comma 3, n. 4, c.p.c. e, in ogni caso, nel merito, la sua infondatezza.

La causa, istruita mediante escussione testimoniale ed espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, veniva decisa con la sentenza n. 5685/2017, con la quale il Tribunale di Salerno: 1) in accoglimento della domanda, accertava e dichiarava il diritto della (...) ad accedere al locale terraneo di sua proprietà anche mediante l'uso della porta posta sul retro dell'edificio condominiale; 2) condannava il condominio "(...)" di via (...),

di (...) a consegnare all'attrice le chiavi del cancello di accesso al cortile comune; 3) poneva definitivamente a carico del convenuto le spese della relazione peritale, con il conseguente obbligo di rimborsare quelle anticipate dall'attrice; 4) condannava il convenuto alla refusione delle spese processuali.

Avverso tale sentenza proponeva appello il condominio "(...)" di via (...), di (...), assumendo che: 1) la pronuncia di primo grado era affetta da nullità per carenza o contraddittorietà della motivazione, giacché il Tribunale di Salerno, da un lato, aveva aderito alle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio secondo cui l'apertura del locale terraneo della (...) collocata sul cortile condominiale non poteva considerarsi né veduta, né porta, avendo la funzione di consentirne l'aereazione e l'illuminazione nonché il carico e lo scarico di merci, e, dall'altro, se ne era discostato nel riconoscere all'attrice il diritto di accedere all'immobile di sua proprietà anche mediante l'uso della "porta posta sul retro del palazzo", senza, peraltro, indicare le ragioni giuridiche poste e base di tale decisione; 2) il giudice di primo grado aveva ommesso di valutare le risultanze istruttorie, atteso che l'esistenza di una porta di accesso al locale sul retro dell'edificio era stata esclusa dal consulente tecnico d'ufficio e non aveva trovato conferma nelle deposizioni testimoniali; 3) la sentenza impugnata era nulla per violazione dell'art. 112 c.p.c. e, comunque, dell'art. 41 sexies L. n. 1150 del 1942, non avendo il giudice di prime cure statuito sull'eccezione sollevata dal convenuto in ordine al divieto di destinare lo spazio condominiale in oggetto ad un uso diverso da quello di area di parcheggio in favore dei proprietari degli appartamenti del fabbricato; 4) il Tribunale di Salerno era incorso nella violazione dell'art. 1102 cod. civ., giacché, nel riconoscere all'attrice il diritto di accedere al cortile condominiale per effettuare il carico e lo scarico di merci attraverso l'apertura ivi prospiciente, le aveva consentito di alterare la destinazione di un bene comune e di utilizzarlo in maniera tale da pregiudicarne l'uso da parte degli altri comproprietari; 5) il Tribunale di Salerno aveva costituito un'illegittima servitù a carico del cortile condominiale, imponendo su tale bene comune un peso non consentito dalla sua destinazione d'uso; 6) il giudice di primo grado, nel recepire acriticamente le risultanze delle consulenze tecniche d'ufficio, aveva affermato che l'attrice aveva il diritto di effettuare operazioni di carico e scarico merci attraverso il cortile condominiale, nonostante la natura pubblicitica del suo vincolo di destinazione; 7) le deliberazioni con le quali l'assemblea dei condomini assegnava annualmente i posti macchina disponibili ai proprietari delle unità abitative, in tal modo regolamentando la distribuzione e l'uso turnario dell'area di parcheggio, non erano mai state impugnate dalla (...) ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., sicché, essendo vincolanti nei suoi confronti, le precludevano una diversa utilizzazione del bene comune. Costituitasi nel secondo grado del giudizio, la (...) contestava la fondatezza dei motivi di appello, chiedendone il rigetto con la conseguente conferma dell'impugnata sentenza.

La causa, nella quale, con ordinanza del 31 ottobre/7 novembre 2018 venivano disattese le istanze formulate dall'appellante in ordine alla sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado e alla rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio, perveniva, per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del 4 giugno 2020.

Indi, previo decorso dei termini di giorni sessanta per il deposito delle comparse conclusionali e di successivi giorni venti per il deposito delle memorie di replica, concessi ex artt. 190, c. 1, e 352, c. 1, c.p.c., la causa veniva trattenuta in decisione.

L'appello è meritevole di accoglimento, sebbene debbano essere disattese le censure di natura processuale con le quali il condominio "(...)" di via (...), di (...) ha eccepito la nullità della sentenza impugnata per carenza o contraddittorietà della motivazione, per omessa valutazione, da parte del giudice di primo grado, delle risultanze istruttorie e per violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato.

Ed invero, la motivazione di una sentenza è carente quando riveli, nel suo insieme, un'obiettiva deficienza del percorso argomentativo che ha condotto il giudice di merito alla formazione del proprio convincimento, mentre è contraddittoria quando le ragioni poste a fondamento della decisione risultino sostanzialmente contrastanti in maniera da elidersi a vicenda e da non consentire l'identificazione del procedimento logico-giuridico sotteso alla pronuncia adottata (cfr., ex plurimis, Cass. 2 febbraio 1996, n. 914; Cas(...) 4 giugno 2001, n. 7476; Cass. 6 aprile 2006, n. 8106).

Il Tribunale di Salerno non è incorso nel denunciato vizio di carenza o di contraddittorietà della motivazione, giacché, nell'accertare e dichiarare il diritto della (...) di accedere al locale di sua proprietà anche mediante l'uso della "porta posta sul retro del palazzo", ha esplicitato le ragioni poste a base della decisione mediante il condiviso recepimento delle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, da cui non si è affatto discostato, pur avendo impropriamente denominato come "porta" l'apertura che l'immobile in oggetto presenta sul cortile condominiale.

Proprio tale inesattezza terminologica esclude che il giudice di primo grado, in violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., abbia ommesso di valutare o abbia erroneamente valutato le risultanze istruttorie, emergendo con evidenza dal contesto della decisione il riconoscimento che sulla parete laterale del locale commerciale della (...) sussisteva un'apertura e non un'ulteriore porta di accesso rispetto a quella posta su via I., n. 74.

Né il condominio "(...)" può sostenere che la sentenza sia affetta dal vizio di ultrapetizione, avendo il giudice di prime cure non già autorizzato l'installazione di una seconda porta in assenza di una specifica domanda della parte, ma soltanto accertato, in assoluta conformità al petitum dell'atto introduttivo del giudizio, il diritto della (...) di accedere al proprio immobile anche mediante l'utilizzazione della preesistente apertura prospiciente il cortile condominiale.

Non è configurabile, infine, un'ipotesi di nullità della sentenza per non avere il Tribunale di Salerno statuito in ordine al divieto di destinare lo spazio condominiale ad un uso diverso da quello di area di parcheggio, dal momento che il vizio di omessa pronuncia non ricorre quando, come nel caso di specie, la decisione adottata comporti una statuizione implicita di rigetto della domanda o dell'eccezione formulata dalla parte, risultando queste ultime incompatibili con l'iter logico-argomentativo seguito dal giudice di merito (cfr., ex plurimis, Cass. 8 marzo 2007, n. 5351; Cass. ord. 6 dicembre 2017, n. 29191; Cass. ord. 13 agosto 2018, n. 20718).

Ed infatti, il Tribunale di Salerno ha sancito il diritto della (...) di accedere al locale commerciale anche attraverso il vano aperto sul cortile condominiale sul presupposto della ravvisata lesione del suo diritto di proprietà, per come risultante dai titoli di provenienza, in tal modo ritenendo implicitamente inidonea a paralizzare l'accoglimento della domanda l'eccezione sollevata dal condomino "(...)" con riguardo alla violazione della destinazione d'uso del predetto bene comune.

Fondati, di contro, sono i motivi di gravame con i quali il condominio "(...)" di via (...), di (...) deduce che il giudice di primo grado, nel riconoscere alla (...) il diritto di accedere al cortile condominiale per effettuare le operazioni di carico e scarico merci attraverso l'apertura del suo locale commerciale posta sul retro del fabbricato, le ha consentito di alterare la destinazione di un bene comune e di utilizzarlo in maniera tale da pregiudicarne l'uso da parte degli altri comproprietari, costituendo una servitù prediale a vantaggio del suo immobile.

Al riguardo, occorre preliminarmente rilevare che, ai sensi dell'art. 1102, comma 1, cod. civ., applicabile nell'ipotesi di condominio negli edifici in virtù del richiamo operato dall'art. 1139 cod. civ., 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, potendo a tal fine apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento del bene.

La coincidenza del diritto di ciascun partecipante con quelli degli altri titolari del godimento sullo stesso oggetto giuridico implica che il singolo condomino non può snaturare quell'intimo rapporto di equilibrio che costituisce il fondamento del condominio, nel senso che non è legittimato ad estendere l'utilizzazione della cosa comune ad altre entità economiche estranee a quella specifica situazione di comproprietà in maniera da modificare la misura ed il limite dei diritti spettanti a ciascun titolare.

Tale limitazione si risolve nell'obbligo del condomino di rispettare l'attuale destinazione della cosa comune sia sul piano materiale che su quello economico, così come risultante dalla legge, dalla natura stessa del bene o dalla volontà collettiva dei comproprietari.

Al di fuori della predetta ipotesi, si esorbita dalla sfera di applicazione delle norme sul condominio e l'eventuale diverso godimento della cosa comune non è più giustificato iure condominii, ma può trovare titolo nella costituzione di una vera e propria servitù mediante il consenso di tutti i comproprietari (cfr. Cass. 23 novembre 1962, n. 3174).

Ogni condomino ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella che viene conseguita dagli altri comproprietari, a condizione che non ne sia mutata la destinazione o non ne sia compromesso il diritto all'uso paritetico.

In particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia consentito ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non deve aversi riguardo alla concreta utilizzazione del bene comune che ne fanno gli altri condomini in un determinato momento, ma a quella potenziale configurabile in relazione ai diritti di ciascuno.

L'uso deve ritenersi in ogni caso ammesso in tutte le ipotesi in cui l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dal bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla sua destinazione originaria e sempre che non determini l'insorgenza di servitù a carico della stessa res (cfr., ex plurimis, Cass. 1 agosto 2001, n. 10453; Cass. 21 ottobre 2009, n. 22341; Cass. ord. 16 aprile 2018, n. 9278).

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, come innanzi evidenziato, è sottoposto, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione del bene comune e nell'obbligo di consentirne un uso equivalente agli altri condomini.

Simmetricamente, tale disposizione normativa, diretta, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, lo legittima, entro i richiamati limiti, a servirsi del bene comune anche per fini esclusivamente propri e a ricavarne ogni possibile utilità, non potendosi la nozione di "uso paritetico" intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione della res, giacché una lettura in tal senso del dettato codicistico, in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fruirne in funzione di un suo particolare vantaggio (cfr. Cass. 5 dicembre 1997, n. 12344).

Alteris verbis, la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 cod. civ., non deve essere interpretata come perfetta equivalenza dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, atteso che l'identità nel tempo e nello spazio di tale fruizione impedirebbe, di fatto, ad ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, anche laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione (cfr. Cass. 14 aprile 2015, n. 7466; Cass. 6 marzo 2019, n. 6458).

In definitiva, l'utilizzazione della cosa comune da parte del condomino può avvenire sia secondo la sua consueta funzione, sia in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti alla comunione, purché nell'ambito della destinazione normale del bene e, dunque, senza precludere, comprimendole o vanificandole, le utilizzazioni concorrenti, attuali e anche potenziali di tutti i comproprietari, ma non nei casi in cui quel godimento peculiare e inconsueto del singolo determini pregiudizievole invadenze nella sfera dei coesistenti diritti degli altri partecipanti (cfr., ex ceteris, Cass. 28 novembre 1984, n. 6192; Cass. 11 gennaio 1993, n. 172).

Alla luce di tali premesse, non può revocarsi in dubbio che, essendo il cortile condominiale adibito ad area di parcheggio del fabbricato di via (...), di (...), ai sensi dell'art. 41 sexies, comma 1, L. n. 1150 del 1942, e non avendo, peraltro, la (...) mai rivendicato un posto macchina e, in particolare, quello antistante all'apertura laterale del proprio locale, non può trovare accoglimento la domanda con la quale ha chiesto di ottenere l'accesso al bene comune mediante il cancello carrabile per effettuare operazioni di carico e scarico merci con un mezzo di trasporto, giacché tale attività non

solo ne altererebbe la destinazione, ma ne pregiudicherebbe inevitabilmente anche l'utilizzazione da parte degli altri comproprietari, soprattutto in ragione della ristrettezza degli spazi disponibili, precludendo loro la possibilità di transitarvi, di compiere le necessarie manovre e di posteggiare i propri veicoli.

Ed invero, come emerge dalla planimetria redatta dal consulente tecnico d'ufficio, la larghezza dell'area condominiale antistante al locale commerciale della (...) misura metri setti, da cui vanno sottratti gli spazi per i posti macchina assegnati su entrambi i lati ad altri comproprietari, con la conseguenza che l'eventuale sosta di un mezzo di trasporto dinanzi all'apertura laterale di tale immobile per compiere le operazioni di carico e scarico merci ostruirebbe completamente la percorribilità dell'area, impedendo, a fortiori, il godimento del parcheggio e, con esso, l'esercizio dei diritti dei condomini sulla res communis secondo la sua naturale destinazione.

D'altra parte, quand'anche la (...) avesse già avuto a disposizione un posto macchina o, comunque, lo avesse chiesto con la domanda introduttiva del giudizio, non avrebbe, in ogni caso, potuto conseguire il diritto di accedere al cortile condominiale per eseguire le operazioni di carico e scarico merci, trattandosi, nel caso di specie, di un'attività radicalmente incompatibile con la destinazione a parcheggio del bene comune, proprio in ragione della conformazione e della limitata estensione di tale area.

Pertanto, il Tribunale di Salerno, nel riconoscere alla (...) il diritto di accedere al proprio immobile anche mediante l'utilizzazione dell'apertura laterale posta sul retro del fabbricato di via (...), è incorso nella violazione del principio stabilito dall'art. 1102, comma 1, cod. civ., determinando, di fatto, per effetto dell'alterazione della destinazione d'uso del cortile condominiale e della menomazione del diritto degli altri comproprietari di fruirne in conformità, l'insorgenza di una servitù reale a carico del bene comune ed in favore della proprietà esclusiva dell'appellata.

Ed invero, al singolo condomino non è consentito di costituire sulla cosa comune una servitù a vantaggio del proprio bene, essendo a tal fine richiesto, a norma dell'art. 1059, comma 1, cod. civ., il consenso di tutti i partecipanti.

La costituzione di una servitù non è configurabile soltanto "quando la destinazione della cosa comune è precisamente quella di fornire alle unità immobiliari in proprietà esclusiva, site nell'edificio, quella specifica utilità che formerebbe il contenuto di una servitù prediale" (cfr. Cass. 11 agosto 1999, n. 8591).

Ne deriva che, finché il partecipante, nell'esercitare il suo diritto, rispetta la destinazione del bene comune, fruisce dello stesso iure proprietatis, non sussistendo l'imposizione di una servitù sulla res, giacché il potere rientra tra quelli inerenti al diritto di condominio.

Qualora, invece, l'utilizzazione da parte del singolo partecipante si concreta in un peso sulla cosa comune, che la destinazione della cosa in sé non consente, tale forma di godimento non può essere giustificata con il diritto di condominio.

In tale ipotesi, si pone inevitabilmente in essere una servitù e, dunque, ogni atto in cui si estrinseca di fatto l'utilizzazione del bene comune ne comporta l'assoggettamento ad un peso, che le norme sul condominio non permettono, di talché la liceità del godimento mediante l'imposizione di un onere dipende proprio dalla circostanza che la res venga utilizzata iure proprietaris o iure servitutis.

La fondatezza dei motivi di gravame relativi all'alterazione della destinazione del bene comune e al suo indebito assoggettamento ad una servitù prediale assume rilevanza assorbente ai fini dell'accoglimento dell'appello e, di riflesso, rende del tutto ultronea la delibazione delle ulteriori ragioni di impugnazione articolate dal condominio "(...)" di via (...), in ordine alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio e alla mancata impugnazione, da parte della (...), delle deliberazioni assembleari in tema di regolamentazione dell'uso dell'area di parcheggio.

Allorché riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, il giudice d'appello deve provvedere d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad una nuova regolamentazione delle spese processuali, il cui onere deve essere attribuito e ripartito considerando l'esito complessivo della lite, giacché la valutazione della soccombenza si effettua, ai fini della loro liquidazione, in base ad un criterio unitario e globale, sicché viola il principio di cui all'art. 91, comma 1, c.p.c., il giudice di merito che ritenga la parte soccombente in un grado di giudizio e, invece, vincitrice in un altro grado (cfr., ex plurimis, Cass. ord. 18 marzo 2014, n. 6259; Cass. 1 giugno 2016, n. 11423; Cass. ord. 12 aprile 2018, n. 9064).

In tale prospettiva, le spese del doppio grado del giudizio, in applicazione del principio della soccombenza, derivante dall'infondatezza della domanda proposta da (...), devono gravare sulla stessa e si liquidano, come da dispositivo, sulla base dello scaglione tabellare relativo alle controversie di valore indeterminabile, alle quali è riconducibile la presente, in assenza di parametri di riferimento di carattere patrimoniale, ed in rapporto all'attività difensiva espletata dal condominio "(...)" di via (...), di (...), per il primo grado, in Euro 4.500,00 per compenso, di cui Euro 1.100,00 per la fase di studio, Euro 700,00 per la fase introduttiva, Euro 1.200,00 per la fase istruttoria ed Euro 1.500,00 per la fase decisionale, e, per il secondo grado, in Euro 4.804,00, di cui Euro 804,00 per esborsi ed Euro 4.000,00 per compenso (Euro 1.200,00 per la fase di studio, Euro 1.100,00 per la fase introduttiva ed Euro 1.700,00 per la fase decisionale), oltre rimborso forfettario del 15%, Cap ed Iva, ai sensi degli artt. 2 e segg. D.M. n. 55 del 2014 nonché dei punti 2 e 12 dell'allegata tabella.

Parimenti, sono destinate a cedere definitivamente a carico di (...) le spese della consulenza tecnica d'ufficio, liquidate dal Tribunale di Salerno con decreto del 28 dicembre 2017/2 gennaio 2018 in complessivi Euro 1.130,48, di cui Euro 40,00 per esborsi ed Euro 1.090,48 per compenso, oltre Iva, se dovuta.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Salerno, definitivamente pronunciando sull'impugnazione proposta dal condominio "(...)" di via (...), di (...) avverso la sentenza n. 5685/2017 del Tribunale di Salerno, così provvede:

1. accoglie l'appello e, per l'effetto, in totale riforma della pronuncia di primo grado, rigetta la domanda proposta da (...) con atto di citazione notificato il 5 marzo 2013;
2. condanna (...) alla refusione, in favore del condominio "(...)" di via (...), di (...), delle spese del doppio grado del giudizio, che si liquidano, per il primo grado, in Euro 4.500,00 per compenso difensivo, di cui Euro 1.100,00 per la fase di studio, Euro 700,00 per la fase introduttiva, Euro 1.200,00 per la fase istruttoria ed Euro 1.500,00 per la fase decisionale, e, per il secondo grado, in Euro 4.804,00, di cui Euro 804,00 per esborsi ed Euro 4.000,00 per compenso difensivo (Euro 1.200,00 per la fase di studio, Euro 1.100,00 per la fase introduttiva ed Euro 1.700,00 per la fase decisionale), oltre rimborso forfettario del 15%, Cap ed Iva sull'imponibile, ai sensi degli artt. 2 e segg. D.M. n. 55 del 2014 nonché dei punti 2 e 12 dell'allegata tabella;
3. pone definitivamente a carico di (...) le spese della consulenza tecnica d'ufficio, liquidate dal Tribunale di Salerno con decreto del 28 dicembre 2017/2 gennaio 2018 in complessivi Euro 1.130,48, di cui Euro 40,00 per esborsi ed Euro 1.090,48 per compenso, oltre Iva, se dovuta.

Così deciso in Salerno il 30 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 2 ottobre 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 settembre 2020

Massima redazionale

Condominio - Uso delle parti comuni - Limiti

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, ai sensi dell'art. 1102 c. c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione del bene comune e nell'obbligo di consentirne un uso equivalente agli altri condomini. Conseguentemente, finché il partecipante, nell'esercitare il suo diritto, rispetta la destinazione del bene comune, fruisce dello stesso iure proprietatis, non sussistendo l'imposizione di una servitù sulla res, giacché il potere rientra tra quelli inerenti al diritto di condominio. Qualora, invece, l'utilizzazione da parte del singolo partecipante si concreta in un peso sulla cosa comune, che la destinazione della cosa in sé non consente, tale forma di godimento non può essere giustificata con il diritto di condominio.