

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

R.G.N. 15581/17

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Sergio GORJAN - Presidente
Aldo CARRATO - Consigliere Rel.
Giuseppe GRASSO - Consigliere
Giuseppe TEDESCO - Consigliere
Antonio SCARPA - Consigliere

Cron. 28080

Rep. eF

c.c. 27/5/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Condominio

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 15581/2017) proposto da:

(omissis) (C.F.: (omissis)), rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso, dall'Avv. (omissis) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. (omissis) in (omissis) (omissis) ; - *ricorrente* -

contro

(omissis) (C.F.: (omissis)), rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, dall'Avv. (omissis) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. (omissis) , in (omissis) (omissis) ; - *controricorrente* -

nonché

(omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis) e (omissis) ; - *intimati* -

avverso la sentenza della Corte di appello di Bari n. 279/2017 (pubblicata il 22 marzo 2017);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27 maggio 2021 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

viste le conclusioni scritte rassegnate dalla Procura generale, in persona del Sostituto Procuratore generale dr. Corrado Mistri, con le quali è stato chiesto il rigetto del ricorso, e *letta* la memoria depositata dalla difesa della ricorrente ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c. .

RITENUTO IN FATTO

1. I sigg. (omissis) e (omissis) , quali rispettivi titolari della nuda proprietà e dell'usufrutto degli immobili siti nel Comune di (omissis)

(omissis) , convenivano in giudizio con citazione del marzo 2005, dinanzi al Tribunale di Trani-sez. dist. di Molfetta, (omissis) , (omissis), (omissis) , (omissis) e del (omissis) , i primi tre quali proprietari condomini dei locali individuati con i numeri civici 12,13,14,16 e 21, adibiti illegittimamente ad autorimessa, affinché agli stessi venisse inibito l'attraversamento e la fermata degli automezzi lungo il cortile condominiale.

Nella costituzione dei convenuti, l'adito Tribunale, con sentenza n. 118/2012 rigettava la domanda e condannava gli attori al pagamento delle spese giudiziali.

2. Decidendo sull'appello formulato da (omissis) e (omissis) , cui resistevano gli appellati (omissis) , (omissis) , (omissis), (omissis) (omissis) e gli eredi del defunto (omissis) , la Corte di appello di Bari, con sentenza n. 279/2017 (pubblicata il 2 marzo 2017), accoglieva per quanto di ragione il gravame e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata pronuncia, inibiva agli appellati l'attraversamento e la fermata con automezzi, se non per motivi di soccorso ed ordine pubblico, della corte privata con accesso dal (omissis) sulla quale si trovavano ubicati gli ingressi dei locali di loro rispettiva proprietà.

A fondamento della decisione adottata, la Corte barese rilevava che le attività di fruizione della predetta corte comune ad opera degli appellati comportavano un deterioramento dello stesso cortile (come accertato anche all'esito della c.t.u., con riferimento alla natura e alla frequenza degli autoveicoli su di esso transitanti) e, di conseguenza, un'alterazione della destinazione della cosa comune, come tale in violazione dell'art. 1102 c.c.

3. Avverso la suddetta sentenza di appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi, la sola appellata (omissis) . Si è costituita con controricorso (omissis) , mentre le altre parti intime non hanno svolto attività difensiva in questa sede. La difesa della ricorrente ha anche depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c. .

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo la ricorrente ha testualmente denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – "error in iudicando" e violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., su questione avente carattere decisivo per la controversia, sostenendo che, nel caso di specie, la sua condotta così come denunciata dagli originari attori e poi

appellanti non poteva aver comportato il superamento dei limiti tutelati dalla predetta norma, dal momento che il possibile deterioramento della pavimentazione con basole calcaree e dell'impianto fognario sottostante non avrebbe potuto indurre la Corte di appello ad inibire il transito veicolare per consentire a ciascun condomino di accedere nel proprio locale dalla corte comune e parcheggiare l'autovettura di sua proprietà, rilevando il possibile disagio al più sotto il profilo risarcitorio.

2. Con la seconda censura la ricorrente ha dedotto – sempre con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – "error in iudicando" e violazione e falsa applicazione dell'art. 2058 c.c. su questione avente carattere decisivo, sul presupposto dell'erroneità dell'impugnata sentenza, anche sul piano motivazione, nella parte in cui, anziché ordinare l'anzidetta inibizione, avrebbe dovuto consentire l'uso del vico e del cortile per l'accesso dei condomini agli ingressi delle rispettive proprietà private e, nel contempo, ordinare eventualmente l'esecuzione dei lavori idonei ad eliminare i paventati pregiudizi alla conservazione ed alla staticità della pavimentazione dell'area comune e dell'impianto fognario sottostante.

3. Rileva il collegio che – disattese le eccezioni pregiudiziali prospettate dalla controricorrente (non vertendosi in una ipotesi di asserita violazione di litisconsorzio necessario, né risultando configuratasi alcuna violazione dell'art. 366, comma 1, nn. 3, 4 e 6, c.p.c.) - il primo motivo è infondato e deve, perciò, essere rigettato.

Invero, la Corte di appello di Bari ha, nell'impugnata sentenza, ritenuto – sulla base delle condivise risultanze della c.t.u., adeguatamente valutate sulla scorta di un percorso logico-giuridico idoneamente sviluppato - che per effetto dell'accertato deterioramento della pavimentazione dell'area comune (correlato alla possibilità della sua sconnessione) e per la trasmissibilità delle vibrazioni dei veicoli su di essa transitanti o parcheggiati alla condotta sottostante si era venuta a configurare una violazione – nella valorizzazione di un'operazione di necessario bilanciamento tra gli interessi delle parti contrapposte - dell'art. 1102 c.c., come tale legittimamente l'inibizione dell'uso delle autorimesse di proprietà dei condomini alla stessa collegate.

In particolare, il giudice di appello ha – interpretando correttamente sia il testo che la "ratio" del citato art. 1102 c.c. – rilevato che il transito dei veicoli riconducibili all'uso del cortile fatto (fra gli altri) dall'odierna ricorrente, non sporadico bensì continuo ed esercitato con varietà di automezzi anche di diversa natura e di differente peso, aveva determinato una situazione tale da produrre in concreto i già richiamati pericoli afferenti alla condizione ordinaria della pavimentazione e alle potenziali lesioni della

condotta fognaria sottostante e, quindi, un impedimento non consono – siccome, per l'appunto, incisivo e quasi permanente - alla fisiologica fruibilità dell'area comune, in tal modo risultando apprezzabilmente alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione.

In tal senso, il giudice di secondo grado ha applicato correttamente la giurisprudenza di questa Corte in base alla quale l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'art. 1102 c.c. a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, con la conseguenza che a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, sicché anche l'alterazione della destinazione della cosa comune determinato non soltanto dal mutamento della funzione, ma anche dal suo scadimento in uno stato peggiore (come accertato essersi verificato nel caso di specie in base ad una sufficiente valutazione di merito insindacabile in questa sede), ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 c.c. (cfr. Cass. n. 7752/1995, Cass. n. 3640/2004 e Cass. n. 7618/2019). In particolare, è stato in proposito statuito che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, nell'essere assoggettato, ai sensi del citato art. 1102 c.c., al duplice indicato divieto, implica che si debba ritenere che la condotta del condomino, consistente nella stabile o, comunque continua, occupazione - mediante il reiterato transito (o parcheggio per considerevoli periodi di tempo) con autoveicoli - di una porzione del cortile comune (o per l'ampiezza totale o quasi totale di esso), configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà.

L'uso del cortile fatto dalla (omissis) aveva, in effetti, comportato un permanente impiego dello stesso per un fine sostanzialmente ed incisivamente diverso da quello suo proprio, così determinando una vera e propria alterazione della sua ordinaria destinazione e non risolvendosi in un mero uso più intenso di tale bene. Né tantomeno il mutamento della funzione della corte comune come messo in atto dall'attuale ricorrente può trovare una legittima giustificazione nella destinazione ad autorimessa dei locali a piano terra ottenuta in virtù di provvedimento autorizzativo del Comune di (omissis), dovendo ritenersi in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi e necessario il rispetto delle norme civilistiche, tra le quali quella di cui all'art. 1102 c.c. (potendo le

esigenze della (omissis) essere, al limite, soddisfatte mediante l'esercizio di altre azione giudiziarie).

4. Anche il secondo motivo è privo di fondamento e va disatteso perché la Corte di appello non ha affatto pronunciato su una domanda diversa da quella riguardante la contestata violazione dell'art. 1102 c.c., essendosi limitata a richiamare l'art. 2058 c.c. sotto il profilo meramente argomentativo. Non ha errato, pertanto, la citata Corte nel disporre l'inibizione dell'uso della cosa comune, anziché ordinare l'esecuzione di opere idonee ad evitare il suo danneggiamento, posto che gli originari attori aveva chiesto al Tribunale non già di ordinare la realizzazione di specifici interventi diretti ad impedire detto danneggiamento, bensì di impedire l'uso improprio (ed illegittimamente prevalente su quello degli altri condomini) del vico e dell'atrio comune.

5. In definitiva, sulla scorta delle ragioni complessivamente esposte, il ricorso deve essere respinto, con la conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano, in favore della controricorrente, nei sensi di cui in dispositivo.

Infine, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza per il versamento, da parte della stessa ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi euro 2.500,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cpa nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 27 maggio 2021.

Il Presidente
Dott. Sergio Gorjan

5

CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPOSITATA IN CANCELLERIA
OGGI. 14 OTT 2021

GRUPPO
CASSAZIONE