



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice Andrea Francesco Forcina  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. **1714/2022** promossa da:  
... (c.f. ...) ... (c.f. ...) con il patrocinio dell'avv. ...

**PARTE ATTRICE**

Contro

... (cf. ...) ... (cf. ...) ... (cf. ...) con il patrocinio dell'avv. ...

**PARTE CONVENUTA**

**CONCISA ESPOSIZIONE**  
**DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA**  
**DECISIONE**

1. Oggetto della presente controversia è la domanda degli attori tesa ad impedire l'utilizzo esclusivo dei convenuti di una parte del cortile comune. Nella specie, parte attrice ha allegato di essere proprietaria di una villetta ad uso residenziale sita in ... (PV), via ... ; che l'abitazione anzidetta è inserita in un complesso di sei villette a schiera che comprende, tra gli altri, anche le abitazioni di proprietà rispettivamente delle famiglie ... e ... -...; che questi ultimi sono soliti far sostare in modo prolungato e ripetuto nell'area comune camper

di dimensioni tali da occupare completamente il sedime dell'area di accesso carraio, occupando lo spazio di manovra necessario per l'accesso con la vettura alla propria abitazione che sarebbe sostanzialmente impedito.

1.1. Si sono costituite in giudizio entrambe le parti convenute allegando che la sosta dei loro camper avviene 5- 6 volte l'anno per una durata mai superiore al tempo necessario per le operazioni preliminari alla partenza e che tale condotta non pregiudica la contemporanea fruibilità da parte degli attori dell'area comune.

2. Venendo al merito della controversia si rileva che parte attrice ha invocato a proprio favore anche la disposizione del proprio atto di compravendita laddove sarebbe previsto che l'area comune sarebbe solamente destinata al "passaggio comune".

Si osserva che la locuzione citata da parte attrice e presente nel proprio atto di compravendita (cfr. doc. n. 1 fascicolo parte attrice) non vale a costituire un limite regolamentare della proprietà atteso che la stessa è presente soltanto nella parte descrittiva delle aree confinanti con l'immobile oggetto del contratto; alcuna disciplina sull'utilizzo del sedime comune è presente nei patti speciali previsti nel contratto di compravendita ed aventi ad oggetto anche la manutenzione di detta area. Si ritiene che se le parti avessero voluto convenire un uso esclusivo di detta area al mero passaggio lo avrebbero fatto proprio nella sezione del contratto destinata ai patti che le stesse parti hanno definito speciali (cfr. art. 4 contratto di compravendita sub doc. n. 1 citato).



Pertanto, la deduzione dell'attrice risulta infondata.

2.1. Parte attrice ha anche invocato a proprio favore la previsione normativa di cui all'art. 1102 cod. civ. La disposizione stabilisce che 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. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

La nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe, nell'utilizzare la cosa medesima, deve consentire agli altri non va intesa nel senso di uso identico perché l'identità nello spazio o addirittura nel tempo potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare e a proprio esclusivo vantaggio; ne deriva che per stabilire se l'uso più intenso da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio fra i partecipanti al condominio o alla comunione – e perciò da ritenersi non consentito a norma dell'art. 1102 cod. civ. – non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto di detta cosa da altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. Sez. 6 – 2, Ordinanza n. 11870 del 06/05/2021; Sez. 2 - , Ordinanza n. 9278 del 16/04/2018; Sez. 2, Sentenza n. 22341 del 21/10/2009). Ne consegue che, quando sia prevedibile che gli altri compartecipi non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa da un condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia nella quale è consentita la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di un condomino si riscontra negli interessi degli altri, che costituiscono impedimento alla modifica soltanto se sia ragionevole prevedere che altri comproprietari vogliano accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. Sez. 2, Sentenza



n. 8808 del 30/05/2003).

Applicando tale quadro interpretativo al caso di specie si osserva, innanzitutto, che l'uso esclusivo tenuto dai convenuti mediante la sosta turnaria dei loro camper non è costante; sul punto giova evidenziare che parte attrice non ha contestato né ha svolto istanze istruttorie di segno contrario rispetto all'allegazione dei convenuti, i quali hanno riconosciuto di far sostare i mezzi citati per 5 – 6 volte l'anno per il tempo necessario alla preparazione dei mezzi. È incontestato che la sosta si sia protratta anche per giornate e/o nottate intere ma non oltre.

Si ritiene, pertanto, che l'uso esclusivo del sedime comune tenuto dai convenuti non sia idoneo a modificare la destinazione del bene comune proprio perché saltuario.

In ogni caso, l'istruttoria svolta nel corso del giudizio mediante ctu ha evidenziato che gli attori possono accedere con la loro vettura alla propria abitazione anche quando il camper dei convenuti è posizionato nella medesima situazione documentata da parte attrice.

È pertanto smentita l'affermazione dell'attrice circa l'esistenza di un impedimento alla fruizione del bene comune per il transito; al contempo il ctu ha evidenziato che sarebbe comunque possibile da parte degli attori il posizionamento di una propria vettura e/o di un proprio camper nell'area comune antistante la propria abitazione anche in presenza del camper dei convenuti.

Peraltro, il ctu ha evidenziato che le difficoltà di accesso alla proprietà degli attori dipenderebbero per lo più dalla scarsa larghezza del passaggio lungo il cortile comune e dalla presenza di una aiuola nel giardino degli attori stessi, di modo che l'eventuale acquisto di una vettura più lunga di quella attualmente detenuta troverebbe un ostacolo negli elementi anzidetti piuttosto che nella condotta dei convenuti.

In definitiva la domanda di parte attrice deve essere respinta.

3. Alla soccombenza di parte attrice segue la sua condanna al pagamento delle spese processuali sostenute dalla convenuta le quali vengono liquidate nel dispositivo, secondo la nota spese prodotta dalla convenuta in quanto inferiore ai i parametri medi del D.M. n. 55 del 2014, calcolati per tutte le fasi processuali, tenuto conto di quanto previsto per le cause aventi un valore compreso tra 26.000 e 52.000 euro, atteso il valore indeterminabile della



controversia.

3.1. Le spese di ctu sono poste definitivamente a carico di parte attrice.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- rigetta la domanda e per l'effetto condanna parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in € 7.600 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge.
- pone definitivamente a carico di parte attrice le spese di ctu.

Pavia, 13 ottobre 2023

Il Giudice

Andrea Francesco Forcina

