



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Brescia

Terza Sezione

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. Antonio Cocchia, a seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 20/05/2026, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 15960/2024 R.G. promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*) con il patrocinio degli avv.ti CAVALLO FRANCESCO e PERAZZOLO VANESSA; con elezione di domicilio in Indirizzo Telematico presso avv. CAVALLO FRANCESCO, giusta procura;

ATTORE

contro:

*Controparte\_1*, (C.F. *C.F.\_2*);

CONVENUTA contumace

CONCLUSIONI

Parta attrice ha così concluso:

- nel merito: accertare e dichiarare l'illegittimità e l'abusività della condotta di parte resistente esposta in narrativa, dichiarando l'inidoneità del Fondo *CP\_2* a fungere da spazio adibito a parcheggio per soste d'auto, e per l'effetto

condannare la sig.ra *Controparte\_1* nata ad Alzano Lombardo (BG) il 6.7.1947, residente in 33000 – Bordeaux, Rue Charles Monselet Gironde n. 9, C.F. *C.F.\_2*, a non parcheggiare in modo stabile e per prolungati periodi di tempo la propria auto sul Fondo Comune, e a fare in modo, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., che il medesimo divieto sia osservato dai terzi locatari della propria unità immobiliare, con fissazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 614-bis c.p.c., di una penale per ogni violazione dell'ordine giudiziale successivamente alla sua emanazione, commisurata in euro 100; - in ogni caso: con vittoria di onorari e spese di lite.

### FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con ricorso introduttivo ex art. 281 decies c.p.c. l'odierno attore Ing. *[...]* *Parte\_1* conveniva in giudizio la condòmina sig.ra *Controparte\_1* insistendo per la condanna di quest'ultima a non parcheggiare, ovvero a non far parcheggiare ai propri conduttori, autovetture sul fondo comune in modo stabile, ostacolando, così, il pari utilizzo del condòmino attore.

In giudizio si verificava la regolarità della notifica internazionale all'indirizzo di residenza di parte convenuta. Nel correlato procedimento di mediazione, invece, ad una prima notifica, la sig.ra *Parte\_1* risultava irreperibile, pertanto, si differiva il giudizio per consentire il compimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Nelle more la difesa attrice produceva il verbale negativo del procedimento di mediazione e, pertanto, realizzatasi la condizione di procedibilità, veniva dichiarata contumace la convenuta sig.ra *CP\_1*. Non venivano formulate istanze istruttorie e, conseguentemente, veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni al 20/05/2026, con termini per il deposito di note scritte conclusive.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti in causa sono comproprietarie di un fondo comune posto a confine tra le rispettive proprietà esclusive.

La difesa attrice lamenta che gli aventi causa di parte avversa sono soliti parcheggiare autovetture sul fondo comune per lunghi ed indefiniti periodi, al punto da ostacolare il pari utilizzo da parte dell'altro comproprietario, in violazione dell'art. 1102 c.c. A suffragio di quanto esposto, la difesa attrice ha prodotto sei fotografie raffiguranti tre distinte autovetture sul fondo comune in prossimità del box di proprietà CP\_1 ma in posizione tale da ostacolare le manovre nel suddetto spazio.

Non sussistono dubbi in ordine al fatto che le autovetture in oggetto siano riconducibili agli aventi diritto della sig.ra CP\_1 dal momento che nel settembre 2024 la stessa ha intrattenuto una fitta corrispondenza epistolare col procuratore di parte attrice, prodotta come documento n. 5 di parte attrice, assumendo che le auto così parcheggiate non ostacolavano la manovra dell'attore ing. Parte\_1 e che la stessa aveva sempre così operato da circa sedici anni.

Invero, è evidente che, soprattutto la lunghezza dell'auto che sporge oltre il muro, possa costituire un ostacolo alle manovre. Inoltre, è altrettanto chiaro come lo spazio antistante un box non possa essere considerato anch'esso idoneo a ricoverare autovetture, ma debba essere utilizzato come spazio per le manovre. In tal modo, l'utilizzo del bene comune da parte di un solo comproprietario esula dal godimento più intenso consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., ma costituisce un ostacolo al pari utilizzo da parte dell'altro comproprietario, arrivando a modificare la destinazione del bene comune, da area per il transito e la manovra di autovetture a parcheggio stabile per le stesse.

Infine, la circostanza che la parte convenuta abbia così utilizzato lo spazio comune per sedici anni non determina alcun diritto quesito, né è sostenibile che un solo comproprietario possa utilizzare anche lo spazio antistante il box privato, appunto come uno spazio privato a proprio uso esclusivo.

La contestata condotta di parte convenuta appare finalizzata ad escludere l'altro proprietario dall'utilizzo di una porzione comune per il proprio esclusivo interesse e ciò non è consentito.

Una recente pronuncia della Corte di Cassazione ha messo un punto fermo sulla questione molto dibattuta nei condomìni, in ordine alla possibilità di lasciare l'auto davanti al proprio garage, anche se quell'area è parte delle zone comuni.

La Corte Suprema ha smentito l'interpretazione secondo cui la possibilità di sostare davanti al garage fosse un diritto implicito, anche in virtù di consuetudini consolidate nel tempo, evidenziando che nessun diritto esclusivo può essere riconosciuto se non risulta dai documenti ufficiali.

Con la sentenza n. 25227 del 15 settembre 2025, la Corte di Cassazione ha esaminato i rogiti notarili degli immobili coinvolti, rilevando che l'area antistante ai garage è un bene comune, e non è attribuito alcun diritto esclusivo di sosta ai singoli proprietari. L'assenza di un riferimento preciso nel contratto di compravendita ha quindi fatto decadere ogni pretesa individuale.

La Corte Suprema ha ricordato un principio fondamentale, ovvero che le abitudini, le consuetudini tra vicini o le aspettative personali non possono sostituire ciò che la legge richiede in forma scritta.

La sentenza affronta anche un altro punto rilevante e cioè che, diversamente opinando, si attribuisce un uso esclusivo di una parte comune a un solo condomino equivale, giuridicamente, a creare una servitù. Questo comporta una modifica sostanziale della proprietà condivisa.

Per poter validamente costituire un diritto simile è necessario il consenso unanime di tutti i condomini, come stabilito dall'art. 1108, comma 3 c.c.

La decisione della Suprema Corte rafforza un principio cardine della vita condominiale: i beni comuni non possono essere trasformati in vantaggi personali senza un preciso fondamento legale. Tutti i condomini hanno pari diritti sulle aree condivise e ogni modifica all'uso deve avvenire nel rispetto delle regole e della volontà collettiva.

Gli spazi comuni, quindi, continuano ad essere destinati a funzioni comuni come transito, carico e scarico, accesso ai garage o interventi di manutenzione e non possono diventare un parcheggio esclusivo, salvo accordo unanime e formale.

In questi termini, è fondata la domanda di parte attrice volta ad escludere un diritto della sig.ra **CP\_1** a parcheggiare nel fondo comune come estensione della proprietà privata del proprio box.

Pertanto, si condanna parte convenuta a non ricoverare stabilmente autovetture all'esterno del proprio box, nel fondo comune con l'odierno attore.

Con riferimento alla condanna ex art. 614 c.p.c. per il ritardo, si ritiene che la stessa non possa trovare accoglimento, non avendo la prova che allo stato sia parcheggiata stabilmente alcuna autovettura, né avendo potuto accertare per quanto tempo vengano parcheggiate le stesse.

Infine, le spese di lite seguono la soccombenza per principio generale del nostro ordinamento

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

Accoglie la domanda di parte attrice e dichiara illegittima la condotta di parte convenuta stante l'inidoneità del Fondo Comune a fungere da spazio adibito a

parcheggio per soste d'auto, e per l'effetto, condanna la sig.ra *Controparte\_1*  
[.../ C.F. *C.F.\_2*, a non parcheggiare in modo stabile e  
per prolungati periodi di tempo la propria auto sul Fondo Comune, e a fare in  
modo, che il medesimo divieto sia osservato dai terzi locatari della propria unità  
immobiliare;

Condanna altresì la parte convenuta, sig.ra *Controparte\_1* a  
rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 2.000,00 per le  
fasi giudiziali e stragiudiziali effettivamente espletate, oltre costi sostenuti per la  
mediazione, anticipazioni giudiziarie documentate, rimborso forfetario, CPA e  
IVA, come per legge.

Così deciso in data 28 maggio 2026 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia.

il Giudice

Dott. Antonio Cocchia