



SENT. N° 8326/05
REP. N° 6891/05

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Onorario del Tribunale di Milano, avv. Paola Foiçi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella controversia r.g. 35277 / 2004

TRA

[REDACTED]

[REDACTED]

con gli avv.ti [REDACTED]

- attori -

E

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- convenuti -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

o0o

Con atto di citazione regolarmente e tempestivamente notificato gli attori, premesso di essere proprietari di appartamenti nello stabile condominiale di [REDACTED]



MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre preliminarmente esaminare l'eccezione di incompetenza per materia sollevata dalla convenuta [REDACTED]

Oggetto del presente giudizio non è la misura o le modalità d'uso dei servizi comuni di esclusiva competenza del Giudice di Pace ai sensi dell'art. 7, comma 3, c.p.c. bensì, come risulta dalle conclusioni degli attori, l'accertamento dell'inesistenza del diritto, in capo ai convenuti, di parcheggio nel cortile condominiale (parte comune) con conseguente, implicito accertamento del corrispondente, esclusivo diritto in capo agli attori.

CASS., 22.05.2000, N. 6642: "In tema di controversia tra condomini rientrante nella competenza del Giudice di Pace... devono intendersi per cause relative alle modalità d'uso dei servizi condominiali quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui dette facoltà debbono essere esercitate, mentre per cause relative alla misura dei servizi in condominio debbono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini. Sussiste invece la competenza ordinaria per valore, qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto, ma la negazione in radice di esso. (Nel caso di specie, in applicazione di tale principio, la S.C., in una controversia insorta a seguito della domanda di un condomino che, deducendo la nullità della delibera che aveva destinato a parcheggio l'area del cortile condominiale...ha confermato la decisione del Tribunale che aveva dichiarato la propria competenza sul rilievo che, in detta controversia, veniva in contestazione il diritto stesso dei condomini ad utilizzare il cortile come area di parcheggio)"

Competente a conoscere del presente giudizio di valore indeterminabile è, dunque, il Tribunale di Milano.

Così risolta la questione relativa alla contestata competenza, per la decisione del merito della controversia occorre procedere ad una ricostruzione storica delle vicende che hanno interessato lo stabile condominiale di [REDACTED]



Con atto in data 18/10/1989 fu disposto lo scioglimento della comunione dell'immobile *de quo* con assegnazione di singoli beni a favore dei comunisti secondo le quote di rispettiva spettanza.

Con successivo atto in data 25/10/89 i proprietari delle singole unità regolamentavano l'utilizzo del cortile comune, riservando il diritto di parcheggio ai soli proprietari con quota millesimale superiore a 90 millesimi.

Tale scrittura, sottoscritta da [redacted] [redacted] deve intendersi stipulata dall'unanimità degli allora proprietari in quanto [redacted] agivano in forza di procure generali, allegate all'atto di divisione della comunione, sottoscritto solo 7 giorni prima, rispettivamente nell'interesse di [redacted] interveniva in rappresentanza dell'allora [redacted]

Stante la pacifica sussistenza dei poteri di rappresentanza dei sottoscrittori, la mancata specificazione del rapporto di rappresentanza non inficia la validità della scrittura 25/10/85. Deve, dunque, ritenersi valida l'attribuzione del diritto esclusivo di parcheggio in capo ad alcuni soltanto dei condomini, perchè espressa con il consenso unanime degli aventi diritto.

Si deve, ora, valutare l'opponibilità della scrittura 28/10/85 ai convenuti divenuti solo successivamente condomini, proprietari di appartamenti nello stabile *de quo* e, pertanto, terzi rispetto a tale patto.

Il regolamento condominiale in vigore, richiamato nei singoli atti di compravendita, attribuisce il diritto di parcheggio nel cortile comune alle sole auto con autorizzazione.

La successiva delibera 22/02/95 con la quale il Regolamento è stato approvato, richiama sostanzialmente il principio secondo il quale i posti auto sono assegnati agli "aventi diritto".

Nel regolamento condominiale, effettivamente, non c'è un esplicito richiamo alla scrittura privata, sulla cui validità si richiama il già detto, che aveva, in origine, disposto in ordine alla disciplina del parcheggio nel cortile.



Occorre, allora, procedere alla lettura dei singoli atti (scrittura 25/10/95, regolamento condominiale e delibera assembleare 22/02/95), alla luce dei criteri dell'ermeneutica contrattuale.

La Legge (art. 1362 e segg. cod. civ.) estende le regole sull'interpretazione del contratto a tutti gli altri negozi.

Il punto di riferimento dell'attività dell'interprete deve essere, anzitutto, il testo della dichiarazione negoziale ma, nella fattispecie, tale esame non può considerarsi risolutivo.

E', dunque, necessario, non fermarsi al senso letterale delle parole già, peraltro, indicativo e ricercare quale sia stato il risultato perseguito, la comune intenzione delle parti tradotta, in maniera quantomeno non limpida, negli atti in esame, tenuto conto non solo del significato delle parole utilizzate da chi ha formato l'atto ma, altresì, di quello che può ragionevolmente attribuire ad esse che l'atto riceve.

Se, nonostante il ricorso alle regole dell'ermeneutica, il senso non risulti chiaro, si applica il principio della conservazione del negozio (art. 1367 cod. civ.): permanendo il dubbio in capo all'interprete, il negozio deve interpretarsi nel senso che possa avere un qualche effetto anziché in quello per cui non ne avrebbe alcuno.

Appare allora evidente, in applicazione dei suddetti principi, che il riferimento operato dal regolamento condominiale alla concessione del parcheggio alle sole "auto con autorizzazione" così come ribadito dalla delibera assembleare che il regolamento ha approvato (diritto di parcheggio riservato agli "agli aventi diritto"), deve essere considerato alla stregua di conferma delle disposizioni assunte, in materia di parcheggio, nella scrittura del 25/10/85 che, pertanto, diviene opponibile a tutti i condomini.

Alla luce di quanto sopra esposto la domanda degli attori appare fondata e merita accoglimento.

La domanda riconvenzionale spiegata da [REDACTED] nei confronti degli attori [REDACTED] [REDACTED] per le medesime ragioni, andrà rigettata.



Nell'atto di compravendita è stato, infatti, esplicitamente richiamato il regolamento condominiale dal quale, come sopra esposto, discende il diritto di parcheggio solo in capo ai condomini con autorizzazione.

Autorizzazione inesistente in capo a [REDACTED]

In considerazione della particolare natura della causa e del fatto che l'Assemblea condominiale del maggio 2003 (delibera prodotta in atti), preso atto dell'impossibilità di trovare un accordo in merito all'utilizzo dei posti auto in cortile, ha esplicitamente demandato alla decisione dell'autorità giudiziaria adita dal condomino che se ne fosse fatto carico la soluzione della questione controversa, si ritiene equo compensare integralmente le spese di lite.

P.Q.M.

Il giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda disattesa :

- accoglie la domanda di parte attrice e, per l'effetto
- accerta e dichiara l'inesistenza, in capo ai convenuti, del diritto di parcheggiare auto nel cortile condominiale dello stabile sito in [REDACTED]
- compensa le spese di lite

Milano, 7 luglio 2005

Il Giudice

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
12 LUG. 2005
IL CANCELLIERE

[REDACTED]