



### Svolgimento del processo

La [redacted] è condomina nell'immobile di Via [redacted] ed ha uso esclusivo, sui mappali 231 e 232, adibiti a cortile, di quello stabile. La controversia presente è sorta perché il condominio ammette questo uso esclusivo, ma nega che ciò comprenda la facoltà di parcheggiare automezzi in quel cortile, se non per carico e scarico, ed il diritto di chiudere questo cortile.

Parte convenuta solleva una eccezione procedurale, perché nelle richieste della citazione si fa riferimento ad un mappale 233 e sostiene che le richieste relative ai mappali 231 e 232 costituirebbero mutatio libelli, sulla quale rifiuta il contraddittorio; in alternativa la citazione sarebbe nulla per indeterminatezza. Nel merito sostiene che le disposizioni che vietano il parcheggio - eccettuato carico e scarico - nel cortile condominiale si riferiscono a quello che non è in uso esclusivo, non ai mappali 231 e 232; sostiene ancora che il portone che chiude i cortili in uso esclusivo erano preesistenti all'acquisto di essa convenuta società, come pure l'uso per parcheggio.

La causa, matura alla decisione, sulla sola produzione documentale delle parti è stata inviata in decisione e discussa nei modi previsti dall'art. 281 quinquies c. 2 cpc.

### Motivi

Quanto alla eccezione preliminare si osserva che una lettura che non sia volutamente miope della citazione non può che portare alla conclusione che il riferimento al mappale 233 nelle conclusioni è erroneo. Nel corpo dell'atto si fa riferimento a questioni relative a cortile comune in uso esclusivo a [redacted] e ciò vale, a prescindere dalla corretta identificazione catastale; tra l'altro il mappale 233 è della stessa [redacted], ma vi insiste sopra un fabbricato, e il mappale 231 viene menzionato nel corpo dell'atto, per cui è chiaro che l'attore si riferiva ai cortili della [redacted] nelle sue richieste.

Passando al merito occorre in primo luogo osservare come la causa sia essenzialmente di accertamento, relativa alla interpretazione del regolamento condominiale, che una parte ritiene non possa valere a legittimare il parcheggio sui mappali 231 e 232 e la loro chiusura con chiave mentre l'altra, [redacted] convenuta, ritiene di poter disporre in tal modo dei beni su cui ha "uso esclusivo". Sotto questo profilo in nulla aiuta l'uso



antefatto che sia stato fatto dalle parti del cortile e delle parti comuni, non potendosi arrivare a definire se ciò sia avvenuto pacificamente o meno, se sia stato meramente tollerato o se vi fosse un "animus" del condominio – sempre che i condomini possano avere un "animus" – di ritenere che la [redacted] esercitasse suoi legittime facoltà.

Per questo è stata ritenuta superflua la istruttoria circa gli usi antefatti dei cortili, superflua anche con riferimento alle inibitorie richieste dall'attore, posto che è sufficiente l'atteggiamento del convenuto ad affermare che quei comportamenti (chiusura a chiave del cortile e parcheggio permanente nel cortile d'uso esclusivo) sussistono perché ritenuti di buon diritto.

Altro fatto irrilevante ai fini della decisione è la presenza di autorizzazioni edilizie, concessioni o altri atti amministrativi in genere, che proprio per tale natura, non possono modificare la situazione giuridica regolante rapporti fra privati.

E' incontestabile che i mappali 231 e 232 siano condominiali, come recita il regolamento condominiale all'art. 3 lettera A che espressamente li dichiara, insieme con altri mappali, di "proprietà comune inalienabile e indivisibile di tutti i condomini".

Il successivo articolo 4 dichiara questi mappali "in uso esclusivo e perpetuo dell'unità immobiliare al mappale 233", specificando il diritto di conservare su "dette porzioni di cortile le installazioni e costruzioni esistenti".

X L'uso esclusivo significa che solo quelle unità immobiliari possono usare dei cortili, ma in modo non diverso da come gli altri condomini possono usare degli altri cortili. Vigono pertanto su quei cortili i divieti generali stabiliti nel regolamento per tutti i cortili, poiché "esclusivo" significa solo che non vi deve essere concorso di altri condomini nell'uso, non che questo sia più ampio.

Queste argomentazioni logiche non possono cedere rispetto alla argomentazione formalistica di parte convenuta che pretende di leggere la menzione de "il cortile" dell'art. 6 come indicante che il divieto di parcheggio vige solo per il cortile comune. Tale divieto è invece una norma di convivenza legata al decoro dello stabile, nel quale si vuole evitare un eccessivo transito di automezzi.

Vige dunque anche sui mappali 231 e 232 il divieto di cui all'art. 6 lettere E e F di parcheggio, se non per carico e scarico materiali.



L'uso esclusivo non è proprietà e può essere limitato dal regolamento condominiale: pur trattandosi di cose che servono le proprietà in modo diverso, si tratta pur sempre di cose comuni, soggette alla disciplina volontaria dei regolamenti condominiali.

Proprio dalla natura condominiale del cortile deriva che l'accesso debba essere concesso all'amministratore per i doveri inerenti alla conservazione della cosa comune e che dunque si debba ritenere l'obbligo di [redacted] di consegnare una copia delle chiavi alla amministrazione. X

Vanno pertanto accolte le domande di parte attrice e condannata la convenuta società a rimborsare le spese di lite.

La domanda di lite temeraria proposta da parte convenuta è conseguentemente rigettata .

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando sulla domanda, respinta ogni altra richiesta ed eccezione dichiara ed accerta che, in forza del regolamento di condominio, [redacted] non ha diritto al parcheggio sui mappali 231 e 232 del condominio di [redacted] V. [redacted] n. [redacted] se non per carico e scarico, e che ha l'obbligo di consegnare copia delle chiavi del portone di accesso a tali mappali all'amministrazione condominiale e per l'effetto inibisce il parcheggio al di fuori dei detti limiti e condanna [redacted] a consegnare al detto condominio le chiavi del detto portone.

Condanna altresì [redacted] a rimborsare a parte attrice le spese del presente giudizio che si liquidano in euro [redacted] oltre IVA e CPA, dei quali [redacted] spese, [redacted] diritti e [redacted] onorari.

Così deciso in data 24 / 3 / 2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Enrico CONSOLANZI

*Enrico Consolanzani*

