

UFFICIO del GIUDICE di PACE di MILANO
14 CANCELLIERE
17.06.2006
RILASCIATA N. 11/A
COPIA CONFORME
CON SENZA URGENZA

SENTENZA Nr. **21471**

anno **2006**

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MILANO
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

RUOLO GENERALE N. 4210/04
REPERTORIO N. 0/06
PUBBLICATA IL 10/07/2006

Il Giudice di Pace di Milano della 9^a sez. civ. Dott. Mariagiovanna Serloreti
ha pronunciato e pubblicato la seguente

SENTENZA

Nelle cause riunite R.G. nn.4210/04; 4214/04; 4463/04; 4466/04; 4947/04; 5147/04; 6000/04;
6005/04; 6660/04; 8312/04; 8314/04; 8345/04 ,promosse da:

CONDOMINIO [redacted] e CONDOMINIO [redacted] di [redacted], in persona
dell'amministratore [redacted], rappresentati e difesi dall'Avv. Matteo Rezzonico **ATTORI**

contro rispettivamente

[redacted]
[redacted]
[redacted]

rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] **CONVENUTI**

nonché contro

[redacted] rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted]
[redacted]

CONVENUTI

Oggetto: misura/modalità servizi condominiali.

conclusioni per gli attori e per i convenuti: come da rispettivi separati fogli costituenti parte
integrante del verbale d'udienza del 3 Maggio 2006.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con separati atti di citazione, ritualmente notificati, i Condomini [redacted] e [redacted] convenivano
in giudizio i convenuti, in parte condomini e in parte estranei al Condominio, affinché fosse loro
inibito il parcheggio nel cortile e lungo i viali condominiali, oltre al risarcimento del danno. I
convenuti si costituivano sollevando alcune eccezioni preliminari e chiedendo la reiezione delle
domande attrice nonché la riunione delle cause che infatti, stante la connessione oggettiva e
parzialmente soggettiva, venivano riunite. Escussi i testimoni di tutte le parti in causa, terminata
l'istruttoria, la causa, ritenuta matura per la decisione, veniva assegnata a sentenza.

17.06.2006

MOTIVI DELLA DECISIONE

- Sulla eccezione di incompetenza del Giudice di Pace adito:

Atteso che nella presente causa non si dispone sulla inibizione del diritto di parcheggiare in cortile da parte di condomini e non, in quanto ai sensi dell'art.8.1 lettera c) e n) del Regolamento Condominiale Contrattuale tale diritto non solo non è configurabile ma, al contrario, è previsto, in tal senso, un esplicito divieto la cui violazione autorizza i due Condominii attori a richiederne, direttamente anche ai non condomini, la cessazione, riguardando, la validità della sopracitata clausola del Regolamento, tanto i condomini quanto i non condomini. Pertanto la controversia instaurata riguardante la utilizzazione da parte di alcuni del cortile comune per il parcheggio di autovetture, in contrasto con quanto disposto dal Regolamento contrattuale, che ne vieta l'occupazione, rientra nella competenza del Giudice adito ex art.7 c.p.c., in quanto relativa alla modalità d'uso delle parti comuni.

L'eccezione in questione è, quindi, rigettata

Sulla eccezione di nullità della citazione sollevata dai convenuti [redacted] e [redacted]

Atteso che i documenti prodotti, da cui si può desumere la quantificazione del petitum, riguardano unicamente i coniugi [redacted] e [redacted] e che il costo della fattura del fotografo risulta diviso per il numero delle foto scattate e il risultato così ottenuto moltiplicato per il numero di foto interessanti ogni singolo, si rigetta l'eccezione in quanto infondata.

Sulla eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore sollevata dai convenuti [redacted]:

Atteso che l'amministratore di Condominio è legittimato ad agire non solo per l'esecuzione delle delibere assembleari ma anche per garantire l'osservanza del Regolamento condominiale a tutela della condominialità contro gli effetti lesivi della sua inosservanza, appare, quindi, la legittimazione attiva in capo all'amministratore dei due Condominii attori [redacted]

L'eccezione in questione è, pertanto, rigettata.

- Nel merito:

Dalla documentazione prodotta e dalle risultanze istruttorie emerge che i due Condominii parziali [redacted] e [redacted], rappresentati dall'unico amministratore [redacted], lamentavano soste sulle parti comuni ad opera di condomini e non e che, al fine di dimostrare tale situazione, provvedevano a far scattare, in più occasioni, alcune fotografie di vetture parcheggiate all'interno dell'area cortilizia, risalendo attraverso la visura al P.R.A. alla proprietà di tali mezzi, che il richiamo all'osservanza del divieto previsto è stato argomento posto all'ordine del giorno di varie Assemblee condominiali nonché oggetto di ripetuti richiami da parte dell'amministratore, il quale, doveva effettuare più sopralluoghi sul posto per verificare tali circostanze. Emerge ancora che il fotografo confermava, in sede di prova testimoniale, la presenza delle auto ivi raffigurate; che le fotografie prodotte attestavano le ripetute presenze delle vetture in questione nell'area cortilizia, che tali riproduzioni, evidentemente, nulla potevano attestare in ordine alla durata della occupazione e ai motivi determinanti tale permanenza. Dalle prove orali assunte in sede istruttoria

risulta che vi furono solo "soste" motivate da contingenti e transitorie occasioni di necessità di ordine familiare e/o di natura fisica e/o riferite a esigenze eccezionali di lavoro, ma tutte quante caratterizzate da una durata breve, almeno in rapporto alla operazione da espletare, tale da non costituire un "abuso" con alterazione della destinazione del bene comune da parte dei proprietari di tali vetture. Pertanto il Giudice ordina l'osservanza da parte di condomini e non condomini della clausola sopra citata contenuta nel Regolamento condominiale contrattuale con conseguente immediato divieto ora e per il futuro del parcheggio nelle aree condominiali, eccezion fatta per "soste" motivate da contingenti e transitorie necessità così come più sopra specificato; autorizza l'amministratore, al di fuori di queste ultime ipotesi considerate, alla rimozione delle vetture parcheggiate, a spese del proprietario del mezzo. Condanna i convenuti al rimborso delle spese sostenute dai Condominii attori per l'accertamento dello stato dei fatti, nella misura indicata nei rispettivi atti di citazione. Attesa la natura della causa e l'andamento della attività istruttoria ritiene giusto compensare interamente, tra le parti, le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace, definitivamente pronunciando, così provvede:

RIGETTA la eccezione di incompetenza del giudice adito; **RIGETTA** la eccezione di nullità della citazione; **RIGETTA** la eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore; **Accertato**

Il diritto-dovere dell'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni **ORDINA** a Condomini e non Condomini l'osservanza della specifica norma del Regolamento condominiale contrattuale con conseguente immediato divieto, ora e per il futuro, di parcheggio nelle aree comuni condominiali eccezion fatta esclusivamente per le circostanze specificate in motivazione; **AUTORIZZA** l'Amministratore dei Condominii attori a procedere alla rimozione delle vetture inosservanti tale divieto, a spese del proprietario del mezzo; **CONDANNA** i convenuti al rimborso delle spese sostenute dagli stessi Condominii attori per l'accertamento dello stato dei fatti, nella misura indicata nei rispettivi atti di citazione, oltre a interessi legali dalla domanda al saldo effettivo; **COMPENSA** interamente, tra le parti, le spese del presente giudizio.

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso, in Milano, il 20 Maggio 2006.

GIUDICE DI PACE.

Dott. Prof. Maria Giovanna Serflorelli

La presente sentenza è stata resa pubblica mediante deposito in cancelleria oggi 10/06/2006

Il CANCELLIERE B3
(Dr. Vito MERRA)