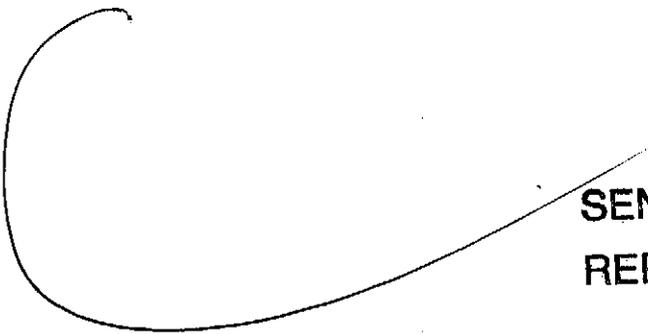


CO7
N. Sent. Cont.
6594
N. 13576/05 R.G.

SENT. N° 5841/07
REP. N° 4661/07



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

II TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII CIVILE

in persona della dott.ssa Caterina Macchi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

OGGETTO: appello

Causa iscritta al numero di ruolo generale sopra indicato, promossa con atto di citazione in appello notificato in data 27 gennaio 2005

DA

CONDOMINIO [REDACTED]

CONDOMINIO [REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. Matteo Rezzonico, per procura a margine dell'atto di citazione di primo grado, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore

APPELLANTE

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] come da procura a margine della comparsa di costituzione in appello, con domicilio eletto presso lo studio del difensore.

APPELLATA

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti così concludevano:

CO7

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Davanti al Giudice di Pace di Milano, i condomini [REDACTED] [REDACTED] hanno convenuto la signora [REDACTED] esponendo: che il regolamento condominiale contrattuale, di identico contenuto per entrambi i complessi condominiali, prevede il divieto per i condomini di sostare con autoveicoli nelle corsie di proprietà comune; che la delibera condominiale del 29 giugno 2000 ribadiva altresì il divieto assoluto di ingresso all'interno del cortile condominiale di auto di persone non residenti; che l'amministratore dei due condomini aveva provveduto ad identificare mediante rilievi fotografici e successive ricerche i proprietari di vetture parcheggiate nelle parti comuni in violazione del sopra richiamato divieto, pur reso noto da apposti cartelli; che la vettura della signora [REDACTED] a quale non è condomina di nessuno dei due condomini esponenti, era stata parcheggiata in quattro date diverse nelle parti comuni senza alcun diritto. Gli attori hanno chiesto al giudice adito l'accertamento dell'insussistenza del diritto della convenuta a parcheggiare il proprio veicolo nei termini anzidetti, la condanna della stessa ad astenersi dalla reiterazione in futuro della medesima condotta, la condanna della stessa [REDACTED] titolo risarcitorio al rimborso dei costi sostenuti per l'accertamento delle violazioni descritte. La convenuta si è costituita eccependo l'incompetenza del giudice di pace, l'inesistenza di una regolamentazione concernente l'utilizzo del cortile e comunque la sua illegittimità. Ha dedotto inoltre che la vettura di sua proprietà fotografata negli spazi comuni era stata utilizzata dalla figlia dell'esponente, condomina del condominio [REDACTED] per trasportare propri beni in occasione del trasloco. Ha contestato infine la pretesa risarcitoria avversaria in quanto insussistente e comunque non provata.

47

Con la sentenza n. 8349 depositata il 10 agosto 2004, oggetto dell'odierno gravame, il Giudice di Pace di Milano ha dichiarato la propria incompetenza per materia, per essere competente a decidere il Tribunale di Milano, ed ha condannato gli attori alla rifusione delle spese di lite.

Avverso tale sentenza i condomini [redacted] e [redacted] hanno interposto appello, deducendo che il giudice di pace aveva erroneamente ritenuto il carattere reale della pretesa attorea, mentre gli esponenti avevano chiesto la cessazione di un illecito ed il risarcimento del danno ex art. 2043 c.c. e che il valore della causa rientrava nella competenza del giudice adito in primo grado. Nel merito, gli appellanti hanno comunque riproposto integralmente le proprie domande. La [redacted] ha resistito alla impugnazione eccependo preliminarmente l'inappellabilità della sentenza in quanto pronunciata in controversia avente valore inferiore a € [redacted] a ribadito le proprie prospettazioni circa l'incompetenza del giudice di pace; ha riproposto integrale contestazione, nel merito, delle domande avversarie chiedendone il rigetto. Acquisito il fascicolo del giudizio di primo grado, la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate, dopo il deposito delle memorie finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La proposizione di appello avverso la sentenza impugnata deve dichiararsi ammissibile, ma infondato nel merito. Se indubbiamente è preclusa dall'art. 46 c.p.c. la proposizione del regolamento di competenza avverso le sentenze del giudice di pace, va rilevato che l'individuazione del giudice competente per l'impugnazione della pronuncia resa dal giudice di pace (Corte di Cassazione con ricorso ex art. 360 n. 2 c.p.c. per le sentenze rese in controversie non eccedenti il valore di € [redacted] a prescindere dal fatto che la

||
CG

4

pronuncia sia secondo equità o secondo diritto; Corte d'Appello quando il valore è superiore a tale soglia) va effettuata, anche quanto alle sentenze sulla sola competenza, utilizzando quale criterio quello del valore della controversia. Nel caso di specie, come peraltro esattamente rilevato dal giudice di pace, quella proposta dai due condomini è un'azione a tutela delle parti comuni, cui si aggiunge anche una domanda di risarcimento del danno commisurato ad esborsi sostenuti dalle due collettività condominiali; il valore della controversia non può dunque determinarsi sulla base della mera considerazione dell'importo del quale i condomini pretendono la rifusione, atteso che a tali domande si accompagna, ad esse anteponendosi logicamente, una richiesta di declaratoria del diritto dei soggetti attori ad ottenere tutela della proprietà comune e di condanna della convenuta ad astenersi da condotte illecite; dette domande, evidentemente di valore indeterminato, generano quale effetto quello di superare la soglia prima citata, con la conseguenza che, in applicazione dell'ultimo comma dell'art. 14 c.p.c., il valore della domanda si presume coincidente con il limite massimo della competenza per valore del giudice adito. Deve pertanto concludersi che la sentenza oggetto di gravame è stata pronunciata in controversia di valore eccedente i 1.100 euro, con la conseguente ammissibilità del rimedio impugnatorio utilizzato dagli appellanti (con riferimento ai criteri di individuazione del giudice competente per l'impugnazione, cfr. Cass.393/06; 1313/06; 8359/05; 889/05; 15024/05).

Nel merito, l'appello è infondato, dovendosi riconoscere che per le domande proposte è competente funzionalmente il Tribunale . Come si è anticipato, i due condomini odierni appellati intendono ottenere tutela giudiziale della proprietà comune nei confronti di soggetto che, pacificamente, non è condomino. Esattamente ha rilevato il giudice di pace

07

che conseguentemente difetta in radice il presupposto per ritenere che la controversia possa rientrare tra quelle demandate ex art. 7 u.c. n. 2) c.p.c. alla competenza esclusiva del giudice di pace; ma l'indiscutibile la natura immobiliare del bene cui si riferisce l'azione proposta comporta conseguentemente che il giudice originariamente adito bene ha fatto a declinare la propria competenza richiamando il costante insegnamento della Suprema Corte a riguardo dei limiti della competenza per materia del giudice di pace e, ancor prima, del giudice conciliatore (cfr. Cass. 15100/01;16124/01;2329/99;10922/96; 10787/96; 6625/92). Di nessun pregio giuridico si palesano, infine, le osservazioni proposte dall'appellata con riferimento all'entità del contributo unificato versato, non potendosi certamente utilizzare detto parametro per l'individuazione del valore della domanda.

I condomini [redacted] e [redacted] hanno peraltro riproposto in questo giudizio anche le domande di merito; esse debbono conseguentemente essere esaminate, essendo il Tribunale competente per materia, quale giudice di primo grado.

Le richieste attoree sono fondate e debbono essere accolte. Premesso che risultano irrilevanti le argomentazioni dell'appellata che concernono l'esistenza o meno di una entità supercondominiale, nonché le doglianze proposte avverso le clausole regolamentari riguardanti le parti comuni, va sottolineato che costituisce una normale espressione del diritto di proprietà quello di escludere i terzi dall'utilizzo della res; detto diritto si è espresso, nel caso di specie, nella volontà dei condomini di escludere che terzi possano lasciare in sosta propri autoveicoli nei vialetti di proprietà comune. L'esistenza di tale volontà, che l'amministratore è indubbiamente obbligato ad eseguire e legittimato a far valere, è stata chiaramente resa palese ai terzi mediante l'apposizione nei vialetti di idonei cartelli dal contenuto non equivocabile. Nel materiale fotografico prodotto dagli attori è

UN

ben visibile infatti la presenza di cartelli di divieto di sosta, nei quali sotto il simbolo del divieto è apposta la dicitura "E' vietato parcheggiare nel cortile ". Nelle medesime fotografie è parimenti ben visibile la vettura che, pacificamente, risulta essere di proprietà della signora [redacted] parcheggiata in prossimità del cartello di divieto, se non esattamente al di sotto di esso. Dette prove sono pienamente idonee a dimostrare la condotta illecita della odierna convenuta, non essendo necessario per gli attori dimostrare per quanto tempo la sosta si sia protratta; mentre non vi è alcuna conferma probatoria del fatto, affermato dalla convenuta, che nei giorni in cui è stata fotografata la vettura fosse stata utilizzata da [redacted] figlia della convenuta e condomina, per spostare propri beni in occasione di un trasloco. Peraltro, il regolamento condominiale vieta anche ai condomini di far sostare veicoli nei viali comuni (art. 8 lett. 11).

E' infine sufficientemente comprovata anche la domanda risarcitoria proposta dai due condomini, i quali chiedono la rifusione delle spese sostenute per l'accertamento del fatto (le fotografie scattate alla vettura della [redacted]) e per l'individuazione del soggetto proprietario del veicolo mediante ricerche al P.R.A (cfr. sub doc. 13 e 14 le fatture emesse dal fotografo e dal professionista rispettivamente incaricati delle diverse attività, pari a € [redacted] e a € [redacted]). Trattasi di spese riferite a plurimi accertamenti, in quanto sono svariate le auto fotografate nei viali e numerose le ricerche sulla proprietà conseguentemente effettuate (cfr. prospetto di riepilogo prodotto dagli stessi attori sub 10): appare pertanto equo determinare in € [redacted] in moneta attuale la quota di spesa che deve essere risarcita dalla odierna convenuta.

Il tribunale, quale giudice di primo grado, accerta pertanto che [redacted] ha illecitamente occupato con l'autovettura di sua proprietà le parti comuni dei condomini

UN

[redacted] e [redacted] in S. [redacted] e le ordina di astenersi dalla reiterazione di tale condotta, condannandola al pagamento in favore degli attori in solido dell'importo di € [redacted] oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando quale giudice di appello sull'impugnazione proposta, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa

- 1) Rigetta l'appello proposto dai condomini [redacted] e [redacted] avverso la sentenza n.8349/04 con il quale il Giudice di pace di Milano ha dichiarato la propria incompetenza per materia;

Ritenuta la competenza del Tribunale quale giudice di primo grado, definitivamente pronunciando in accoglimento delle domande attoree così decide:

- 1) accerta che M. [redacted] ha illecitamente occupato con l'autovettura di sua proprietà Fiat 600 tg [redacted] le parti comuni dei condomini [redacted] e [redacted] in [redacted] e le ordina di astenersi dalla reiterazione di tale condotta;
- 2) condanna [redacted] al pagamento in favore degli attori in solido dell'importo di € [redacted] moneta attuale; oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo;
- 3) rigetta ogni altra domanda;

- 4) condanna [redacted] al pagamento in favore degli attori in solido delle spese di lite del presente grado di giudizio liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 5) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 7 maggio 2007.

Il Giudice est. 