



R.G. 342/14  
 SENT. 12/15  
 CIRCOL. 192  
 DEP. 85/16  
 P.U. 2-2-16  
 F. 1/1

SENTENZA N.  
 REG. GEN. N. 342/2014  
 REG. DEP. N.

REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
 Il Giudice di Pace di Rho, dott. Sergio Parisi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa

tra

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
 \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) rappresentati e difesi,  
 dall'avv. Matteo Rezzonico, ed elettivamente domiciliati nel suo studio in Rho, l.go Kennedy 1,

attori

e

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), e \_\_\_\_\_ rappresentate e difese, dall'avv. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ed elettivamente domiciliata nel suo studio in \_\_\_\_\_ viale \_\_\_\_\_,

convenute

Conclusioni delle parti, per gli attori, come da verbale di udienza in data 2.12.2015 e da conclusioni nell'atto introduttivo; per le convenute come da verbale di udienza in pari data e foglio di precisazione delle conclusioni siglato dal Giudice ed allegato al verbale predetto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato, gli attori, esponendo che gli spazi comuni del cortile vengono spesso occupati illegittimamente da auto e bici, ha convenuto in giudizio le condomine \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

██████████, chiedendo di condannarle a predisporre tutti gli accorgimenti necessari, per far cessare la situazione predetta. Chiedono infine di essere autorizzati a collocare nei posti macchina nel cortile, chiusure ad archetto per far cessare gli illegittimi parcheggi anche da parte di terzi estranei al condominio, invitati dalle predette.

Costituendosi in giudizio le convenute, contestando quanto ex adverso sostenuto, chiedono il rigetto della domanda e preliminarmente eccepiscono l'incompetenza per materia del GdP di Rho.

In esito all'infruttuoso esperimento del tentativo di conciliazione, assunte le prove, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Per servizi condominiali si intendono non solo i servizi in senso tecnico, quali acqua, riscaldamento, ascensore, ma anche le cose comuni, per le quali è operante un'ampia casistica giurisprudenziale: cortile, rampe di scale, piancrotoli, passaggi, parcheggio nel cortile, uso di parti comuni per installazione di cavi e antenne, apertura del portone condominiale ed altro.

Ciò premesso va osservato che per le cause relative a misura e modalità d'uso dei servizi di condominio devono intendersi quelle riguardanti (modalità) i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e quindi le cause relative al modo più conveniente e opportuno in cui tali facoltà devono esercitarsi, nonché le cause riguardanti (misura) le riduzioni o limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini e quindi le cause aventi ad oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministratore incidenti sulla misura del godimento riconosciuto ai condomini (Cfr. Cass. Sez. II, 14.6.1996 n. 5467). Tali cause rientrano nella competenza per materia del Giudice di Pace.

Sussiste invece la competenza ordinaria per valore o per materia qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto, ma la negazione in radice di esso e si richiedono provvedimenti di competenza esclusiva del Tribunale medesimo.



Nel caso di specie, gli attori contestano l'utilizzazione dello spazio condominiale per il parcheggio, e quindi la modalità d'uso da parte dei convenuti di una facoltà di cui al diritto di comunione e non si ravvisa nella domanda una qualsivoglia negazione del diritto di parte convenuta a fruire dello spazio comune.

La materia del contendere infatti è la possibilità o meno di lasciare abitualmente in sosta a rotazione le autovetture nello spazio comune e, per tale aspetto va rilevato che ciò "configura all'evidenza, una modalità d'uso ...onde la controversia nella quale si discute della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione... concerne non il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo, a seconda della contestazione sollevata, della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa il bene comune ( per casi analoghi Cfr. Cass. n. 2402/1999; Cass. n. 4575/1997; Cass. n.772/1997).

Va confermata pertanto la competenza di questo giudice in quanto la causa rientra tra quelle previste dall'art. 7 c.p.c..

Quanto al merito, va premesso che nel regime del condominio degli edifici di cui agli artt. 1117 cod. civ. e segg., non è ravvisabile una disciplina compiuta sull'uso dei beni comuni e pertanto si utilizza il richiamo dell'art. 1139 che rinvia alle norme sulla comunione in generale per quanto non espressamente previsto dalle norme condominiali.

Conseguentemente si rinviengono nell'art. 1102 c.c. le disposizioni da osservare nel godimento dei beni condominiali, posto che l'art. 1118 cod. civ. , pur considerando il diritto di ciascun condomino su tali beni, attiene al profilo statico del diritto di ciascun condomino sui beni comuni ma non fornisce più compiutamente la disciplina sul profilo dinamico , contemplata invece dal citato art. 1102 cod.civ. Tale norma, infatti, attiene al godimento della cosa comune che si esercita individualmente e richiede una condotta attiva e personale del singolo condomino.

In tale quadro normativo l'attività chiesta è di verificare la compatibilità dell'utilizzo a parcheggio, da parte delle convenute , dello spazio comune con il pari diritto degli attori a siffatto utilizzo, ovvero se tale comportamento violi le due condizioni d'uso della cosa comune, consistenti a norma dell'art. 1102 c.c., nella



non alterazione della cosa stessa e nel non impedimento agli altri comproprietari di farne parimenti uso. La destinazione di talune parti degli immobili condominiali al servizio dell'uso e del godimento comune attribuisce a tutti i partecipanti il diritto di beneficiare in modo diretto delle utilità che la parte comune consente. Dato però che una cosa comune non può essere suscettibile di pari uso da parte dei partecipanti, solitamente si adotta un sistema di turni temporali e/o un frazionamento degli spazi. In tale quadro i condomini hanno deliberato di adottare il sistema del frazionamento del cortile in quattro posti auto, assegnandoli con il sistema della turnazione ovvero da utilizzare a turno in base ai millesimi. Gli attori sostengono che la rotazione turnaria non viene rispettata dalle convenute. Il teste citato dai medesimi ha riferito di aver visto quasi tutti i giorni le auto delle convenute o di parenti o amici in visita parcheggiate nel cortile e non solo negli spazi destinati ai veicoli. Anche la testimone per i convenuti ha riferito di trovare quasi sempre i posti auto occupati sia dai partecipanti al condominio sia da terzi estranei come ad esempio i clienti del bed&breakfast gestito nel condominio da [REDACTED]. Tuttavia le lagnanze sono basate su una turnazione priva di qualsivoglia criterio e pertanto come se inesistente. Invero non sono stati stabiliti i giorni o mesi e/o i posti soggetti alla turnazione. Non è stato collocato alcun dispositivo per segnare il tempo per ogni auto che utilizza gli spazi nell'ambito del proprio turno. Conclusivamente non sono state determinate le modalità concrete dei turni. Pertanto le affermazioni degli attori, sul punto, si sono rivelate generiche e non idonee a contestualizzare l'abusività del parcheggio da parte delle convenute; la mancanza di criterio non consente di stabilire sia per le convenute sia per gli attori se e quando fosse o meno rispettata la turnazione. Del resto anche la scelta di ancorare la turnazione al valore millesimale delle singole proprietà appare illegittima dato che il criterio viola il principio di pari uso della cosa comune di cui all'art. 1102 c.c. in quanto tale sistema inibisce ai partecipanti, aventi millesimi inferiori agli altri, la possibilità di poter mai vedersi assegnati i posti più capienti inevitabilmente attribuiti ai condomini con maggiori millesimi e/o il tempo di parcheggio in egual misura, così determinando una compressione del diritto in argomento. Si verrebbe perciò a ledere il diritto di comproprietà sul tali parti in quanto sottrae sia pure parzialmente, dalla disponibilità delle parti il bene

4

comune a vantaggio di altri condomini ( Cass. n. 2084/1992 e nello stesso senso circa il principio. Trib. Foggia 25 marzo 1994, Trib. Genova 10 ott 1992 n. 2997 e successive). Conclusivamente gli attori non hanno fornito prova confacente sia in ordine all'abuso del parcheggio -non accertabile perché non erano stati definiti concretamente i turni- sia in relazione all'assunto parcheggio di terzi estranei. Nessuna allegazione in proposito è stata fornita dai medesimi sulla consapevolezza e sul consenso delle convenute all'utilizzo saltuario e occasionale del cortile, da parte di terzi estranei al condominio.

9

Quando al richiesto ordine del Giudice di sgombero dal cortile di veicoli, biciclette ed altro e alla richiesta di autorizzazione ad installare archetti dissuasori, sarebbe inutile, per quanto precede, ogni altra considerazione a tenore della quale va comunque detto che, a tutto concedere, le convenute, nelle more della causa non abitano più nello stabile a datare dall'anno 2014 e i partecipanti, nella persona degli odierni attori, in data 8.10.2014 hanno deliberato unilateralmente la chiusura del codice fiscale del condominio, la cessazione dall'incarico dell'amministratore, la disdetta delle polizze condominiali e la chiusura della gestione medesima, come da documentazione esibita dalle convenute, non contestata dagli attori. ~~Le convenute, non più presenti nell'edificio, dal 2014 sono carenti di legittimazione passiva in relazione al sollecitato ordine di sgombero e per tale motivo può dirsi cessata anche la materia del contendere.~~

In relazione alla chiesta autorizzazione di collocare gli archetti, la domanda va respinta anche per i motivi che seguono.

In tema di uso della cosa comune non può ritenersi consentita l'installazione da parte di alcuni condomini o partecipanti per loro uso esclusivo e vantaggio e utilità, di archetti dissuasori ai posti macchina destinati al pari uso dei partecipanti, in quanto la collocazione - anche nel caso di messa a disposizione degli altri condomini della relative chiavi- costituisce una modificazione delle modalità di uso o di godimento della cosa comune che interferisce sul pari uso della stessa spettante agli altri condomini o partecipanti. Siffatta collocazione potrà essere adottata, in altra sede, soltanto con il consenso unanime di tutti gli altri condomini o partecipanti.

Vanno pertanto respinte le domande degli attori.

Per i rilievi che precedono e per il principio della soccombenza reciproca, di minor entità per le convenute, le spese di lite vanno compensate nella misura di  $\frac{1}{2}$  ponendo a carico degli attori il rimanente  $\frac{1}{2}$  che si liquida come in dispositivo, avuto riguardo al valore della causa come da risultati ottenuti e alle attività svolte.

**P.Q.M.**

Il giudice, definitivamente pronunciando, così provvede:

- dichiara la propria competenza per materia e per le ragioni in motivazione, respinge le domande attoree;
- compensata le spese di lite nella misura di  $\frac{1}{2}$ , condanna gli attori a rifondere alle convenute il rimanente  $\frac{1}{2}$  che liquida in complessivi euro 600,00 per compensi professionali oltre spese generali e accessori fiscali e previdenziali come per legge.

Così deciso in Rho il 31.12.2015.

~~Il Giudice di Pace  
Dr. Stefano...~~

*Reinhart*  
- 2. FEB 2016  
IL CANCELLIERE  
*[Signature]*