

Condominio - Occupazione di parte dell'area comune delle aree destinate a spazi di manovra

Condominio – Parcheggio interno al fabbricato - Aree comuni a servizio delle proprietà esclusive – Occupazione di parte dell'area comune delle **aree destinate a spazi di manovra**, con conseguente difficoltà di accesso ai box – Risarcimento danni - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 11729 del 3 maggio 2019 – Commento Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 11729 del 3 maggio 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Illegittimità di chi parcheggia, occupando in parte con la propria auto privata le nicchie di manovra rendendo difficoltoso l'accesso ai box di proprietà esclusiva, poiché dette aree sono poste a servizio delle proprietà esclusive e sono destinate ad agevolare ingressi ed uscite dal garage -

Fatto. Alcuni condomini facenti parte di un complesso immobiliare (composto da due gruppi di abitazioni autonome, poste in parallelo e divise da uno spazio intermedio ove insisteva una corsia utilizzata dalle vetture per giungere alle porzioni esclusive), agivano in giudizio verso altri partecipanti al complesso, sostenendo che questi, nel modificare la posizione dei cancelli siti all'accesso alle loro proprietà, avevano ridotto le aree scoperte destinate a parcheggio delle auto ed avevano iniziato a sostare le loro auto, occupando le nicchie di manovra e lo spazio comune, così da rendere difficile l'ingresso e l'uscita dei veicoli del garage agli altri condomini. Chiedevano, pertanto, di essere risarciti per il danno a loro provocato.

Il Tribunale adito respingeva la domanda e gli attori soccombenti impugnavano la sentenza avanti alla Corte d'Appello competente.

Il giudice di secondo grado, in accoglimento dell'appello proposto ed in riforma della sentenza impugnata, ritenuto che i convenuti avevano occupato illegittimamente con i propri mezzi le nicchie di manovra e lo spazio comune, rendendo così difficoltoso il transito delle proprietà individuali, li condannava al risarcimento danni quantificato in € 1.000,00 ed alla rifusione delle spese processuali.

Proponevano ricorso per cassazione i soccombenti, assumendo, anzitutto, che erroneamente i giudici d'appello, da un lato, avevano ritenuto che le nicchie e le corsie di scorrimento fossero di proprietà comune e, dall'altro, avevano dato peso alle deposizioni dei testi escussi, senza considerare il loro scarso affidamento, in considerazione della stretta parentela che li legava agli attori (primi due motivi); denunciavano, altresì, l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione alla modestissima ampiezza di circa 20 cm., delle predette nicchie (terzo motivo).

Decisione. La Suprema Corte in ordine ai primi due motivi di gravame, che trattava congiuntamente, ha osservato, con riguardo alle nicchie collocate lungo il tracciato posto tra i fabbricati, che “non vi era stata, da parte della Corte distrettuale, alcuna violazione di legge sulla dichiarata natura condominiale del detto spazio, costituendo l'accertamento dell'accessorietà tra i beni esclusivi e quelli comuni il presupposto applicativo della presunzione

Condominio - Occupazione di parte dell'area comune delle aree destinate a spazi di manovra

di condominialità sancita dall'art. 1117 c.c. e non essendo richiesto, ai fini del detto accertamento sulla natura dei beni, il rigore probatorio tipico dell'azione di rivendica, fermo restando che la predetta presunzione può essere vinta solo da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che si affermi proprietario esclusivo del bene o della porzione controversa" (cfr. in tema Cass. n. 20593/2018 ed altre tutte conformi). La condominialità del bene, peraltro, ha precisato la Suprema Corte "non è esclusa per il solo fatto che, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, ove dotati delle strutture e degli impianti essenziali indicati nell'art. 1117 cit." (così Cass. n. 27360/2016; Cass. n. 18344/2015 ed altre).

Il giudice di legittimità, inoltre, ha rigettato il terzo motivo di gravame, avendo la Corte distrettuale accertato che le nicchie, nella configurazione rilevata dal CTU, erano destinate a servizio delle proprietà esclusive ed erano condominiali poiché servivano ad agevolare le manovre di accesso e di uscita dalle singole proprietà, potendosi, quindi, escludere che il giudice d'appello abbia ommesso di valutare circostanze di fatto decisive ai fini del giudizio, Ciò tanto più che nella specie deve escludersi l'eccepita carenza assoluta di motivazione, avendo il giudice "a quo" ben motivato le ragioni per cui le nicchie fossero condominiali, avendone accertato la loro concreta destinazione a spazio di manovra a servizio delle proprietà individuali sulla base della consulenza e delle prove per testi espletate.

La Suprema Corte ha, pertanto respinta l'impugnazione, condannando i ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Breve commento

La sentenza della Cassazione trattata si rivela particolarmente rilevante sotto un profilo pratico, consentendo di affrontare, sulla base dei principi esposti, numerose situazioni controverse esistenti nei condomini dotati di un garage condominiale e di aree di parcheggio a disposizione dei singoli partecipanti al condominio, sia come proprietari esclusivi di esse, sia come semplici utilizzatori (come spesso accade, soprattutto nei casi di necessarie turnazioni, ove i posti macchina siano insufficienti a soddisfare le esigenze di tutti i singoli condomini).