

Condominio - Uso della proprietà esclusiva - Limitazioni - Art. 1122 cod. civ. - Portata - Cambio di destinazione di porzione di proprietà esclusiva mediante la realizzazione di opere - Divieto - Esclusione - Condizioni - Fattispecie in tema di area scoperta destinata a parcheggio mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'art. 1122 cod. civ. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare lo parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune. (Nella specie, la S.C. Ha confermato la sentenza di merito la quale aveva ritenuto che l'uso dell'area scoperta antistante il fabbricato, destinata a parcheggio, dovesse avvenire in modo da lasciare agli attori lo spazio per le manovre di ingresso e regresso in relazione ai loro magazzini, non assumendo rilievo in contrario il mutamento di destinazione a garage operato dagli stessi attori). Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 22428 del 27/10/2011

Condominio - Uso della proprietà esclusiva - Limitazioni - Art. 1122 cod. civ. - Portata - Cambio di destinazione di porzione di proprietà esclusiva mediante la realizzazione di opere - Divieto - Esclusione - Condizioni - Fattispecie in tema di area scoperta destinata a parcheggio.

In mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'art. 1122 cod. civ. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare lo parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito la quale aveva ritenuto che l'uso dell'area scoperta antistante il fabbricato, destinata a parcheggio, dovesse avvenire in modo da lasciare agli attori lo spazio per le manovre di ingresso e regresso in relazione ai loro magazzini, non assumendo rilievo in contrario il mutamento di destinazione a garage operato dagli stessi attori). Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 22428 del 27/10/2011

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 22428 del 27/10/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 18 marzo 1998 Concetta Be., Be.. Rosario, Anionino Be.. ed Antonina Al., premesso di essere proprietari di tre

unità immobiliari ubicate al piano terra e comprese nel fabbricato denominato Condominio Risorgimento in Milazzo, convenivano davanti al Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto tale condominio lamentando che lo stesso impediva ad essi attori di accedere ai propri magazzini-garages con mezzi meccanici, in quanto l'area antistante veniva occupata da autovetture di proprietà dei condomini. Chiedevano, pertanto, che venisse loro riconosciuto il diritto di godere liberamente dei propri magazzini-garages, ordinando la rimozione di tutti gli ostacoli che impedivano l'accesso agli stessi, oltre al risarcimento del danno. Il condominio convenuto resisteva sostenendo che l'area in cui erano ubicati gli immobili degli attori era stata dal costruttore destinata a parcheggio e dal condominio erano stati assegnati 1 posti auto nel 1993 quando gli attori - i quali avevano acquistato tali unità immobiliari nello stato di fatto e di diritti in cui trovavano - ne avevano chiesto il cambio di destinazione da magazzini a garages. Il tribunale rigettava la domanda.

Concetta Be., Rosario Be., Antonino Be. ed Al. Antonina proponevano appello, che veniva accolto dalla Corte di appello di Messina, con sentenza in data 6 novembre 2009, in base alla seguente motivazione:

Osserva il Collegio che se e pur vero che detta l'area scoperta risulta destinata a parcheggio, l'uso di detta area deve avvenire in modo tale da consentire a tutti i condomini il pari godimento detta area, e il cambio di destinazione da magazzini a garage, non costituisco opera da arrecare pregiudizio alle parti comuni posto che tale cambio non ha comportato l'esecuzione di alcuna opera materiale. Pertanto deve essere consentito agli appellanti l'ingresso e il regresso, con mezzi meccanici anche con il sacrificio di una modesta porzione di area destinata a parcheggio sì da consentire il movimento all'interno dello spazio stesso.

Ciò deve essere consentito a tenore dell'art. 1102 cod. civ. posto che il Condominio non può estendere il suo diritto sulla cosa Comune in danno degli altri partecipanti e il mutamento dello bene da magazzino a garage non viola l'art. 112 cod. civ. posto che attraverso detta mutamento un è stata eseguita opera alcuna da arrecare danno alle parti comuni dell'edificio.

Nè si dica che nel contratto di acquisto i Be. avevano acquistato nello stato di fatto e di diritto esistente all'epoca dell'acquisto poiché è certo sino alla fine del 1993, i Be. avevano liberamente esercitato loro diritti, e solamente dopo la soluzione adottata del Condominio alla fine di quell'anno non potevano godere i loro beni come in precedenza.

Alla luce di quanto ora detto va accolta la soluzione di compromesso adottata dal CTU nel supplemento di consulenza commesso attesa la riduzione del numero dei posti auto nella zona antistante l'ingresso degli attori e nel cambiamento delle disposizioni delle auto. Pertanto così come prospettato dal CTU a pag. 21 del supplemento di consulenza,

il Condominio nella zona antistante gli immobili degli appellanti dovrà eliminare due posti auto e disporre, i restanti posti in fila indiana in modo da aumentare la larghezza della corsia di manovra. Per ciò che concerne i danni richiesti va evidenziato che gli attori non hanno provato che l'uso anormale della zona di parcheggio sia avvenuto in modo permanente e costante in modo da pregiudicare del tutto l'utilizzo degli immobili, pertanto il danno non può essere liquidato nella misura richiesta, ma in via equitativa e nella misura di Euro cinquemila/00 attualizzate al presente momento. Ricorrono giusti motivi attesa la singolarità della fattispecie di compensare totalmente fra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio. Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione, con tre motivi, il Condominio Risorgimento.

Resistono con controricorso Concetta Be., Rosario Be., Antonino Be. ed Antonina Al., che hanno anche proposto ricorso incidentale, con due motivi.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

Presso la sesta sezione civile era stata depositata relazione ex art. 380 bis cod. proc. civ. del seguente tenore:

Il ricorso può essere trattato in camera di consiglio ai sensi degli artt. 376, 380 bis e 375 cod. proc. civ., essendo manifestamente infondato relativamente al primo e al terzo motivo e fondato quanto al secondo; il ricorso incidentale è assorbito.

Il primo motivo, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120 e 1222 cod. civ., denuncia che la sentenza aveva compresso il diritto dei condomini di avere un posto auto per ciascuna unità abitativa, estendendo il diritto degli attori ai quali aveva attribuito l'ingresso e il regresso con mezzi meccanici all'interno dei magazzini. Erroneamente era stato ritenuto legittimo il mutamento da magazzino a garage perché, secondo la destinazione degli immobili al momento del loro acquisto, il diritto di accesso degli attori non comportava l'introduzione di mezzi meccanici all'interno dei magazzini stessi. Il condomino non può estendere il diritto in danno degli altri comproprietari, mentre d'altra parte non rispondeva al vero che gli istanti avevano da sempre esercitato il diritto di ingresso e regresso all'interno dei magazzini con mezzi meccanici, secondo quanto risultava dalle stesse ammissioni di controparte. Tenuto conto dei limiti sanciti dall'art. 1102 cod. civ. la sentenza non aveva motivato in ordine alla compatibilità dell'utilizzo da parte degli attori con i diritti degli altri condomini, tenuto conto che l'area era destinata a parcheggio. Il terzo motivo, lamentando omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia (art. 360 c.p.c., n. 5, censura la decisione gravata che non aveva considerato che gli attori avevano acquistato gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e avevano successivamente ottenuto dal Comune di Milazzo il cambio di destinazione che non poteva avere alcuna incidenza sul diritto dei medesimi di introdurre

le autovetture nei garage incidendo sui diritti al parcheggio degli altri condomini.

I motivi vanno trattati congiuntamente per la stretta connessione. Ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., n 1 introdotto dalla L. n. 69 del 2009, *ratione temporis*, applicabile, il ricorso è da ritenersi infondato quando il provvedimento impugnato ha deciso le questioni di diritti in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame dei motivi non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa (ORD. S.U. 1901/2010).

Nella specie i motivi svolgono tesi contrasta con i principi di diritto, affermati in tema dei poteri consenti al condomino nel godimento della cosa comune da questa Corte, secondo cui la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costatate equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (Cass. 88808/2003 ; 4617/2007; Cass. 5753/2007; 972/2006); tenuto conto dei limiti imposti al condomino, che nell'uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione ed impedire agli altri comunisti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, l'alterazione o la modificazione della destinazione dei bene comune si ricollega all'entità e alla qualità dell'incidenza del nuovo uso, giacché l'utilizzazione, anche particolare, della cosa da parie del condomino è consentita, quando la stessa non alteri l'equilibrio fra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari e non determini pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesi stenti diritti di costoro; tale accertamento è riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità (Cass. 1972/2005; 8886/200); in mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'art. 1122 cod. civ. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare lo parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune (Cass. 5612/2001): nel ricorso non sono svolti argomenti che inducano a modificare l'orientamento di lì in poi costantemente seguito.

La Corte di appello ha ritenuto che l'uso dell'area scoperta deve avvenire in modo da consentire a tutti i condomini il pari, godimento, non assumendo rilievo il mutamento di destinazione dei magazzini a garage operato dagli attori: aderendo alla soluzione di compromesso

fra le opposte esigenze prospettate dal consulente tecnico d'ufficio, i Giudici hanno proceduto con il sacrificio di una modesta area a una riduzione dei posti auto e ad una diversa collocazione delle auto parcheggiate in modo da lasciare agli istanti lo spazio per le manovre di ingresso e regresso.

Orbene, occorre considerare che:

1) l'utilizzazione dell'area in oggetto per accedere con mezzi meccanici alle proprietà esclusive costituisce un uso che non è in contrasto con la destinazione della cosa comune, tenuto conto che tale area costituisce anche accesso alla proprietà degli attori laddove nel condominio degli edifici il godimento dei beni comuni è finalizzato al migliore sfruttamento delle proprietà esclusive, atteso il rapporto strumentale fra beni comuni e proprietà esclusive che caratterizza il condominio (Cass. 4973/2007);

2) la trasformazione da magazzini a garage e l'ingresso con mezzi meccanici configura semmai un uso più intenso della cosa comune consentito dall'art. 1102 cod. civ. e ciò senza considerare che la sentenza impugnata, con accertamento di fatto incensurabile in sede di legittimità, ha ritenuto che tale uso era stato da sempre praticato), atteso che la destinazione a parcheggio dell'area non è mutata - non integrando alterazione della cosa comune la riduzione di due posti auto, che evidentemente incide sulle modalità di godimento del parcheggio - ne' è impedito il pari uso da parte degli altri condomini;

3) i Giudici hanno compiuto la valutazione circa la compatibilità dei vari interessi dei condomini, verificando con accertamento riservato al giudice di merito e insindacabile in sede di legittimità, le condizioni per il necessario contemperamento fra i rispettivi diritti in virtù del principio di solidarietà, che deve ispirare le relazioni fra i condomini (Cass. 17208/2008);

4) tale contemperamento è stato per l'appunto realizzato attraverso la riduzione di due posti auto; il che ha comportato che la regolamentazione delle modalità di uso dell'area a suo tempo effettuata dal Condominio impedisce proprio agli attori l'esercizio del diritto di utilizzare pienamente la proprietà esclusiva. Il secondo motivo - con cui si censura la sentenza che, in violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e senza motivare, aveva condannato il Condominio al risarcimento dei danni - è fondato nei limiti di cui si dirà.

Occorre premettere che non sussiste la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., atteso che il ricorso alla liquidazione equitativa rientra nel potere discrezionale del giudice (Cass. 10607/2010), il quale peraltro deve accertare non solo l'esistenza del danno ma indicare anche i criteri in base ai quali ha proceduto alla sua quantificazione (Cass. 1529/2010; 12318/2010): nella specie, la sentenza è al riguardo sfornita di motivazione, essendo del tutto apodittica la determinazione computa dai giudici.

La caducazione della statuizione sul danno comporta l'assorbimento del ricorso incidentale relativamente sia al primo motivo (con cui pure si censura l'ammontare del danno liquidato) sia al secondo relativo alla compensazione delle spese processuali. Con ordinanza depositata in data 19 maggio 2011 il collegio ha ritenuto che non ricorrevano le condizioni previste dall'art. 375 cod. proc. civ. per la trattazione in camera di consiglio ed ha rimesso la causa alla pubblica udienza presso la seconda sezione civile di questa S.C.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il collegio che i primo ed il terzo motivo del ricorso principale, da trattare congiuntamente, siano infondati, condividendo in toto le argomentazioni svolte in proposito dalla relazione ex art. 380 bis cod. proc. civ.

Con il secondo motivo del ricorso principale il Condominio Risorgimento si duole dell'accoglimento della domanda di risarcimento del danno, sostenendo che tale danno non era provato e comunque, in mancanza di una espressa domanda in tal senso, non poteva essere liquidato in via equitativa.

Il motivo è infondato.

In ordine alla prima questione è sufficiente ricordare che il danno, derivante dalla incontestata impossibilità degli attori di godere pienamente dei loro locali in loro proprietà esclusiva secondo la destinazione a garage degli stessi era in re ipsa.

Per quanto riguarda la seconda questione va ricordato che, come affermato da questa S.C., l'art. 1226 cod. civ. consente il ricorso - anche di ufficio - a criteri equitativi per supplire

all'impossibilità della prova del danno risarcibile nel suo preciso ammontare (cfr. sent. 18 febbraio 1995 n. 1799). Nella specie ricorreva tale ipotesi, in quanto i giudici di merito hanno escluso che agli attori fosse stato impedito il totale godimento dei garages di loro proprietà, per cui, non potendosi fare riferimento al valore locativo degli stessi, correttamente hanno proceduto ad una liquidazione equitativa.

Con il primo motivo del ricorso incidentale Concetta Be., Be.. Rosario, Antonino Be.. ed Antonina Al.. deducono che i giudici di merito, nella liquidazione dei danni, si sono di scostati immotivatamente dal parere del C.T.U., che aveva fatto riferimento al valore locativo dei garages.

Il motivo è infondato, in quanto la Corte di appello, come già detto, sulla base di un apprezzamento delle prove insindacabile in questa sede, ha ritenuto non provata la totale impossibilità per gli attori di utilizzare i garages ed ha quindi legittimamente provveduto ad una liquidazione equitativa dei danni.

Con il secondo motivo del ricorso incidentale Concetta Be., Be.. Rosario, Antonino Be.. ed Antonina Al.. si dolgono della compensazione delle spese.

Anche tale emotivo è infondato; in presenza, infatti, di una parziale

soccombenza degli attuali ricorrenti incidentali, i quali hanno ottenuto un risarcimento del danno considerevolmente inferiore a quanto richiesto, non è sindacabile in questa sede la pronuncia sulla compensazione delle spese.

In definitiva, entrambi i ricorsi vanno rigettati; in considerazione, della reciproca soccombenza, ritiene il collegio di compensare tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte riunisce i ricorsi e li rigetta; compensa le spese. Così deciso in Roma, il 7 ottobre 2011.

Depositato in Cancelleria il 27 ottobre 2011

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
