

Sentenza del Tribunale di Roma n° 310 del 11/01/2016

FATTO E DIRITTO

Con ricorso notificato la B esponeva quanto segue Che era proprietaria di un appartamento facente parte dello stabile condominiale al cui piano seminterrato insisteva un locale autorimessa comune. Che, a cagione delle aumentate dimensioni delle autovetture ed alla difficoltà di parcheggio, spesso non riusciva a trovare posto per ricoverare all'interno la sua autovettura. Che, all'assemblea del 17-1-2013, aveva richiesto ed ottenuto di portare tale argomento all'o.d.g. ma la maggioranza dei condomini aveva respinto la sua proposta di "una sostituzione dell'assegnazione temporanea o in subordine la turnazione" dei posti auto. Che la delibera era illegittima in quanto violava il suo diritto al pari uso dei beni comuni ai sensi dell'art. 1102 cc. Ciò premesso chiedeva che la impugnata delibera fosse annullata/dichiarata affetta da nullità, convittoria di spese da distrarre.

Si costituivano i convenuti affermando che la delibera era stata assunta con le maggioranze di legge e, in via di eccezione, allegavano che due condomini avevano maturato i requisiti per l'usucapione di singoli postiauto. Affermavano che la ricorrente talora parcheggiava due vetture e concludevano chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

Espletata ctu, le parti precisavano le conclusioni come in atti e. all'udienza del 13-10-2015, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art 190 cpc.

Si deve evidenziare in primo luogo che l'area di parcheggio oggetto di controversia costituisce bene comune in assenza di prova di diverso titolo esclusivo da parte di taluno dei condomini. Invero gli atti di compravendita versati dai convenuti non hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà di un determinato posto, auto ma contengono solo l'indicazione circa "l'attuale uso" di un determinato posto auto facente parte di un'area comune divisa per quote (v. atto notaio pag. 3 ed ultima pagina con le correzioni apportate al testo) e l'uso di un posto auto (atto notaio art 2). Onde, contrariamente a quanto erroneamente affermato dai convenuti e tenuto conto che l'eccezione di usucapione, da questi sollevata e volta a paralizzare l'avversa pretesa, non ha trovato dimostrazione alcuna in assenza assoluta di riscontri e finanche di richieste probatorie (v. comparsa e memorie ex art. 183 cpc), l'area garage- essendo un bene comune - resta oggetto di uso paritario da parte di tutti a mente dell'art. 1102 cc. La compressione del diritto all'uso comune paritario di anche solo uno dei condomini deve, pertanto, essere sanzionata. Nel caso in esame è emerso che nove sono i condomini onde tutti hanno diritto al pari uso della rimessa e quindi ad utilizzarla per parcheggiare le vetture, destinazione (della rimessa) non controversa. L'uso diretto del bene può essere, fra l'altro, frazionato laddove vi siano i presupposti di fatto per un godimento separato senza alterazione della destinazione della cosa (che altrimenti vi sarebbe un'innovazione vietata, v. Cass. 1004/04) oppure turnario laddove sia impossibile l'uso simultaneo di una *res comunis* allora si determina un avvicendamento dei singoli condomini nel godimento del bene. Orbene, nel caso in esame, la ctu espletata -condivisibile nell'impostazione e nelle conclusioni meglio rappresentate a pag. 12 e 13 dell'elaborato- ha permesso di verificare, superando anche le osservazioni critiche delle parti, che non è possibile all'attualità il contemporaneo uso del locale garage da parte di tutti i condomini in quanto le sue dimensioni non consentono l'agevole parcheggio di un numero di autovetture delle dimensioni più comuni (medio-grandi) pari al numero dei condomini. Con la conseguenza che

illegittimamente la maggioranza dei condomini ha respinto la richiesta dell'attrice di utilizzare a turno la rimessa (v. verbale delibera) in quanto ha violato il suo pari diritto, previsto dall'art. 1102 ce, all'uso del bene che, stante le dimensioni ridotte, non consente ad almeno un condominio (quindi anche all'attrice) di parcheggiare, contemporaneamente agli altri, la propria autovettura senza recare intralcio agli altri come rappresentato dall'ausiliario previo accurato esame e misurazione dei luoghi comparati con le dimensioni delle autovetture e tenendo conto della normativa tecnica in tema di autorimesse

La delibera che tale diritto ha leso, respingendo il proposto uso turnario, deve pertanto essere dichiarata affetta da nullità.

Alla soccombenza segue la condanna di parte resistente a rifondere, in favore della ricorrente, le spese di lite che si liquidano come in dispositivo. Spese distratte Spese di ctu a carico dei convenuto.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore istanza ed eccezione disattesa, dichiara la nullità della delibera impugnata, assunta dall'Assemblea del Condominio convenuto in data 17-1-2013 al punto 6 all'ordine del giorno. Condanna parte resistente a rifondere, in favore della ricorrente, le spese di lite che si liquidano in complessivi € 1.600,00 di cui €500,00 per spese vive ed €1.100,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Spese distratte. Spese di ctu a carico del residente.

ROMA 10-1-2016

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com