

Condominio: quando è vietato l'utilizzo esclusivo del bene comune?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 27 AGOSTO - Deve considerarsi illegittimo l'utilizzo esclusivo del bene comune da parte del singolo condomino in quanto, impedendo il libero e pacifico godimento dei beni comuni, viene ad essere alterato l'equilibrio esistente tra i singoli partecipanti al Condominio. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 20712/2017, depositata il 4 settembre. [MORE]

Il caso. Il Condominio citava in giudizio, innanzi al Tribunale competente, la Società, titolare del Ristorante sito nei locali a piano terra, per aver illegittimamente occupato uno spazio comune. Il Condominio, infatti, addebitava alla convenuta l'illegittima occupazione di una parte del passaggio pedonale che collegava la pubblica via con l'edificio condominiale evidenziando che originariamente esisteva uno scivolo di collegamento tra la strada pubblica ed il marciapiede e ciò permetteva un più agevole collegamento con il fabbricato condominiale. Tale scivolo era stato rimosso dal proprietario del locale a piano terra che, di fatto, aveva inglobato la relativa area nella proprietà privata impedendone il libero uso da parte degli altri condomini. Di conseguenza, il Condominio lamentava la violazione dell'art. 1120, comma 2, c.c. e chiedeva il rilascio della suddetta area. Si costituiva la Società ritenendo di avere un diritto di uso esclusivo sul bene in contestazione e, all'uopo, richiamava un articolo del regolamento condominiale di origine contrattuale che attribuiva al proprio immobile "il diritto all'uso esclusivo (...) dello spazio fronteggiante i locali a piano terra (...) adibiti ad attività commerciale"; comunque sia, deduceva di aver usucapito il bene avendone avuto il possesso

continuativo ed indisturbato per oltre un ventennio. Il giudice di prime cure non accoglieva le difese della convenuta ed, in primis, respingeva l'interpretazione della clausola contrattuale offerta dal proprietario del ristorante in quanto lo stesso regolamento contrattuale stabiliva espressamente che "i passaggi" fossero di proprietà comune; in secundis, respingeva l'invocata usucapione in quanto alcuni testi, escussi in proposito, avevano dichiarato che in un passato recente l'area in contestazione (ed il relativo scivolo) erano abitualmente utilizzati per il passaggio, da parte di tutti i condomini, sia in bicicletta che a piedi. Conseguentemente, il Tribunale riteneva illegittimo l'uso esclusivo del bene in contestazione da parte del proprietario dei locali a piano terra e, per l'effetto, ordinava la demolizione delle opere arbitrariamente realizzate in quanto atte ad impedire "il pari uso" da parte di tutti gli altri condomini. Al riguardo, il Tribunale riscontrava non una violazione dell'art. 1120, comma 2, c.c. (testo antecedente alle modifiche introdotte con la legge n. 220/2012, qui operante *ratione temporis*), ma dell'art. 1102 c.c. (uso della cosa comune) che disponeva «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso». Il giudice di primo grado, chiariva la differenza tra le due disposizioni in esame: l'art. 1120 c.c. invocato dal Condominio, permetteva la realizzazione delle opere di trasformazione dei beni comuni purché ci fosse il previo consenso da parte di una maggioranza qualificata dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 06/11/2006, n. 23608.), mentre l'art. 1102 c.c. permetteva anche al singolo condomino di modificare il bene comune per trarne un miglior godimento, a prescindere dall'interesse della maggioranza dei condomini, purché le opere, ovviamente, non impedissero il pari uso del bene comune da parte degli altri partecipanti al Condominio.

La società soccombente proponeva ricorso per cassazione. La Suprema Corte, come più volte affermato, stabiliva che "allorché un condomino, convenuto dall'amministratore per il rilascio di uno spazio di proprietà comune occupato "sine titulo", invochi l'accertamento della proprietà esclusiva su tale bene, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini (da ultimo, Cass. Sez. 6 - 2 15/03/2017, n. 6649). Proprio in tale ottica, il Tribunale aveva ordinato l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini con riguardo alla pretesa della convenuta s.n.c. (...) volta all'acquisto per usucapione dell'area in questione, ordine rimasto ineseguito entro il termine perentorio ex art. 102 c.p.c., con conseguente declaratoria di inammissibilità della domanda. Tale provvedimento, non oggetto di specifico gravame ad opera della s.n.c. (...), ha implicato una pronuncia di mero rito ricognitiva dell'impossibilità di proseguire la causa, in mancanza di parti necessarie, con riferimento alla deduzione dell'avvenuta usucapione". La società ricorrente fondava la propria difesa sull'interpretazione di una clausola contenuta nel regolamento di condominio di origine contrattuale che, a suo dire, avrebbe contenuto una riserva di proprietà dell'area in contestazione a favore dei locali a piano terra. L'area in questione, quindi, costituiva una pertinenza dei locali a piano terra. In proposito, il Supremo Collegio, rilevava come "certamente, in via di principio, un regolamento condominiale cosiddetto "contrattuale" - contestuale alla nascita del condominio - può contenere, oltre all'indicazione delle parti dell'edificio di proprietà comune ed alle norme relative all'amministrazione e gestione delle cose comuni, la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva". Analogamente, però, i giudici di legittimità sottolineavano l'esistenza di una preclusione e la propria incompetenza; un esame di questo tipo avrebbe richiesto, difatti, la necessità di un approfondimento sulla volontà delle parti e l'esatta ricostruzione della loro volontà negoziale, operazione, quest'ultima, che presupponeva

un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito. La Corte di Cassazione, comunque, sottolineava come il Tribunale avesse compiutamente esaminato anche questo aspetto della vicenda. Esaminando la clausola contenuta nel regolamento di Condominio invocata dal proprietario dei locali a piano terra, il giudice di prime cure aveva ritenuto che essa non fosse applicabile al caso in esame e che l'area in contestazione dovesse rientrare necessariamente tra i beni comuni. Pertanto, nel confermare sostanzialmente il giudizio di primo grado, riteneva che una volta che fosse stato accertato che il bene in contestazione rientrava tra i "beni comuni" ne derivava, come ineluttabile conseguenza, l'illegittimità delle opere realizzate dal singolo condomino che, di fatto, sottraevano tale bene all'uso ed al godimento di tutti i condomini. Le opere poste in essere dal singolo condomino erano illegittime in quanto, riservando un vantaggio nei confronti di un singolo condomino, portavano ad una alterazione dell'equilibrio tra tutti i partecipanti al Condominio.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/condominio-quando-e-vietato-lutilizzo-esclusivo-del-bene-comune/108378>