

La Corte di Cassazione ha escluso la trasformazione della destinazione quando crea disagi

# Sulla rampa non si parcheggia

## Il diverso impiego resta possibile se non altera l'equilibrio

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

**L**a rampa carrabile di accesso ai box dell'edificio condominiale non può essere utilizzata come parcheggio delle autovetture. Un simile uso della parte comune non è infatti giustificato nemmeno dall'articolo 1102 cc, perché ne risulta trasformata e snaturata la destinazione originariamente concordata dai condòmini, oltre a creare a questi ultimi evidenti disagi nell'utilizzo dei garage di proprietà esclusiva. Queste le conclusioni alle quali è pervenuta la seconda sezione civile della Corte di cassazione nell'ordinanza n. 36438, pubblicata lo scorso 29 dicembre 2023.

**Il caso concreto.** Nella specie, alcuni condòmini avevano chiamato in giudizio altri comproprietari dello stabile per sentire accertare e dichiarare l'illegittimità e il ca-

### Il principio di diritto

Il bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere impiegato dal condòmino anche in modo particolare e diverso dal suo normale utilizzo, a condizione che ne sia rispettata la destinazione e che l'utilità maggiore e più intensa tratta da quest'ultimo non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Il diverso impiego del bene è quindi possibile ove ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievole invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari

rattere abusivo dell'occupazione stabile che gli stessi, a partire dal 1999, avevano operato con propri autoveicoli in relazione alla parte comune condominiale costituita dalla corte di accesso ai garage. Il tribunale, all'esito delle risultanze istruttorie, aveva rigettato la domanda,

motivando la decisione sulla base del fatto che il diverso utilizzo della cosa comune da parte dei condòmini convenuti e l'utilità specifica aggiuntiva che essi traevano dall'uso della corte di accesso ai garage non superava il limite dell'impedimento dell'uso della cosa propria da

parte degli altri comproprietari, come disposto dall'art. 1102 cc.

La sentenza era stata impugnata e la Corte di Appello aveva accolto il gravame, accertando viceversa la violazione dell'art. 1102 cc da parte dei condòmini appellati in relazione all'uso frequente dell'area comune come parcheggio di entrambe le proprie autovetture, riconoscendo agli appellanti anche il diritto al risarcimento del danno in via equitativa (utilizzando quali parametri utili il valore locativo dei due posti auto con un abbattimento del 50%). I giudici di secondo grado, dall'attenta lettura delle risultanze probatorie, compresa la consulenza tecnica d'ufficio, considerando altresì la naturale destinazione dell'area in questione come rampa carrabile di accesso ai garage, e non già quale area destinata a parcheggio, avevano concluso per il superamento dei limiti

di cui all'articolo 1102 cc, tenuto conto del disagio creato da tale condotta ai condòmini appellanti, costretti a effettuare almeno due manovre suppletive per imboccare la rampa, posto che il frequente stazionamento delle due vetture ostacolava e rendeva difficoltoso l'accesso e il transito lungo detta area.

La decisione era stata quindi a sua volta impugnata dinanzi alla Suprema Corte. I ricorrenti contestavano la sentenza nella parte in cui riteneva violato il disposto di cui all'articolo 1102 cc, che a loro parere consentiva l'utilizzo della cosa comune da parte di uno o più condòmini, anche in modo particolare e diverso da quello degli altri, a due condizioni: il rispetto della destinazione del bene e il fatto che l'utilità maggiore e più intensa tratta da uno dei condòmini non impedisse agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Quindi, sempre secondo i ricorrenti,

**SAVE THE DATE**  
1° FEBBRAIO 2024  
ORE 14 - 16

**ROAD TO MF ITALIAN LEGAL SUMMIT**  
V EDIZIONE

**14.00 KEYNOTE SPEECH**  
**Paola Severino Di Benedetto**, Presidente, Luiss School of Law

**14.15 IN COLLEGAMENTO CON LA LEGALWEEK DI NEW YORK. IL PROFESSIONISTA LEGALE 4.0: AI, ESG E NUOVI SISTEMI DI GOVERNANCE**  
**Luca Arnaboldi**, Managing Partner, Carnelutti Law Firm e Presidente, American Chamber of Commerce in Italy  
**Bill Carter**, CEO, ALM Media  
**Giovanni Lega**, Presidente, ASLA  
**Giorgio Martellino**, Vice Presidente, AIGI  
**Antonio Ciccia Messina**, Professore a contratto, Università della Valle d'Aosta e Collaboratore ItaliaOggi  
**Alessandro Renna**, Founder & CEO, 4cLegal

**15.00 LA RIFORMA FISCALE E GLI IMPATTI PER PROFESSIONISTI E AZIENDE**  
**Sara Armella**, Avvocato, Fondatore Armella & Associati e Collaboratore di ItaliaOggi  
**Stefano Loconte**, Fondatore e Managing Partner, Loconte&Partners  
**Giuseppe Marino**, Socio Fondatore, MB Associati  
**Fabrizio Vedana**, Collaboratore ItaliaOggi, Partner e Amministratore di Across Family Advisors

**15.30 PNRR E SMALTIMENTO DELL'ARRETRATO: RUOLO E CONTRIBUTO DEI PROFESSIONISTI**  
**Carlo Foglieni**, Presidente Nazionale, AIGA  
**Francesco Sciaudone**, Managing Partner, Grimaldi Alliance

**15.40 RIFORMA DELLA GIUSTIZIA: PROSPETTIVE DI ATTUAZIONE**  
**Debora Alberici**, Fondatrice e Amministratore unico, Cassazione.net  
**Emanuele Fisicaro**, Founder Studio Legale, Fisicaro & Partners

Per informazioni e iscrizioni

mflegaltax@class.it

# Rispetto di destinazione e utilità

nel caso di specie, il parcheggio dell'autovettura in fondo alla rampa di accesso ai garage non avrebbe alterato la destinazione della corte comune, né avrebbe impedito l'accesso ai box, rendendolo tutt'al più maggiormente disagiata per gli altri comproprietari.

**Il principio generale di cui all'articolo 1102 cc.** Dettata in materia di comunione, ma applicabile analogicamente anche al condominio negli edifici, la norma di cui all'articolo 1102 cc è una di quelle disposizioni generali che svolge un ruolo sempre più importante nel continuo processo di adeguamento della disciplina condominiale alla mutata realtà sociale e alle nuove esigenze abitative. L'articolo in questione, rubricato "uso della cosa comune", dispone che ciascun partecipante possa servirsi del bene comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il proprio diritto. A tal fine, si specifica, ciascun partecipante può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il mi-

glior godimento della cosa, ma non può estendere il suo diritto su di essa in danno degli altri partecipanti, a meno che ponga in essere atti idonei a mutare il titolo del suo possesso. Grazie a questa disposizione, si può affermare con certezza che le parti comuni, lungi dall'essere qualcosa di immodificabile, possono invece essere utilizzate dai condòmini, senza ovviamente mutarne la destinazione, in tutti i modi in cui sia possibile per questi ricavarne una qualche utilità personale. Le applicazioni concrete di questa norma sono innumerevoli e sicuramente quella di maggiore significato sociale riguarda la giurisprudenza formatasi in tema di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riguardo alla possibilità di installare un impianto di ascensore anche senza passare dall'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

**La decisione della Suprema Corte.** La Cassazione ha infine rigettato il ricorso, confermando sul punto la decisione di appello. La Suprema Corte ha infatti riba-

dato che l'articolo 1102 cc consente l'utilizzo della cosa comune da parte di uno o più comproprietari, anche in modo particolare e diverso da quello degli altri, a due condizioni alternative tra loro: che sia rispettata la destinazione della cosa e che l'utilità maggiore e più intensa trattata da uno dei condòmini non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. A questo proposito la giurisprudenza ha precisato che la destinazione della cosa comune deve essere determinata sulla base di elementi economici, giuridici, ossia le norme che tutelano questo interesse, e di fatto, quali le caratteristiche del bene. Essa può risultare anche dalla pratica costante e senza contrasti da parte dei condòmini, tenendo quindi conto del comportamento osservato dai medesimi nel corso degli anni.

La decisione della Corte di Appello è stata quindi giudicata conforme all'orientamento giurisprudenziale consolidato, secondo cui la cosa comune, ai sensi dell'articolo 1102 cc, può essere utilizzata dal condòmino anche in

modo particolare e diverso dal suo normale uso, ove ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari. Nel caso di specie, i giudici di merito avevano individuato la destinazione naturale dell'area in questione quale rampa carrabile per l'accesso ai garage e non nell'utilizzo di essa a parcheggio delle autovetture. Configurata in tal modo la destinazione del bene comune, i giudici avevano ritenuto correttamente che il frequente e sistematico stazionamento sulla rampa di due (e non già solo una) autovetture, di fatto trasformava e snaturava la destinazione originariamente concordata dai condòmini. Era quindi evidente e non giustificato il disagio al quale erano stati sottoposti gli altri condòmini nella fruizione dei propri garage, con il rischio anche di danneggiare, in caso di errore di manovra del conducente, l'autovettura in uscita dal box.

Quanto alla contestazione

del danno liquidato in via equitativa dai giudici di appello in favore dei condòmini, la Cassazione ha ricordato che le facoltà di godimento e di disposizione del bene costituiscono contenuto del diritto di proprietà, che viene quindi pregiudicato ove dette facoltà siano in qualche modo compresse a seguito di iniziative altrui, dolose o colpose, da ritenersi ingiuste, perché prive di un valido titolo. Nel caso di specie, secondo la Corte, il sostanziale mutamento di fatto dell'area comune, adibita a parcheggio dai ricorrenti senza il consenso degli altri condòmini, si era tradotta nella sottrazione di facoltà dominicali di godimento e di disposizione dell'area adibita a rampa carrabile di accesso ai garage. La compressione di dette facoltà deve quindi essere risarcita e, per determinare il quantum di tale risarcimento, pare corretto fare riferimento ai frutti civili che l'autore della violazione abbia tratto dall'uso esclusivo del bene, imprimendo a esso una destinazione diversa da quella precedente.

— © Riproduzione riservata —





**SAVE THE DATE**

W

SUMMIT

LEADERSHIP

La leadership al femminile

LUNEDÌ 12 FEBBRAIO 2024, ore 15

Istituto dei Ciechi - Milano

Dopo il successo del format televisivo, Class Editori e Class Cnbc danno vita a **WLeadership Summit**, l'evento che **valorizza le eccellenze femminili** in campo **istituzionale, finanziario e imprenditoriale**

Hosted by




Partner





Con il patrocinio di






Per info e iscrizioni