

12485/12



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 26114/201

Cron. 12485

Rep. 1133

Ud. 14/06/2012

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MASSIMO ODDO - Presidente -
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -
- Dott. LINA MATERA - Rel. Consigliere -
- Dott. MARIO BERTUZZI - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 26114-2006 proposto da:

IN PROPRIO EX

ART. 86 CPC, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

- **ricorrente** -

contro

2012

COND VIA 9 ROMA IN PERSONA

1261

DELL'AMM.RE P.T., elettivamente domiciliato in ROMA,

VIALE presso lo studio dell'avvocato

, che lo rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

Lina Matera

avverso la sentenza n. 2107/2006 della CORTE

D'APPELLO di ROMA, depositata il 10/05/2006;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 14/06/2012 dal Consigliere Dott. LINA
MATERA;
udito l'Avvocato con delega
depositata in udienza dell'Avv.
difensore del controricorrente che si riporta agli
atti depositati;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. COSTANTINO FUCCI che ha concluso per
il rigetto del ricorso.

Lina

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 23966\2001 il Tribunale di Roma rigettava l'impugnazione proposta da _____ avverso la delibera dell'assemblea del Condominio di via _____ in Roma del 3-2-1999 che, disciplinando l'uso del garage comune a tutti i 12 condomini ma dotato di 11 posti macchina, aveva stabilito che i condomini potevano parcheggiare non più di un'auto per ogni unità abitativa, rinviando ad altra assemblea per la regolamentazione della turnazione e disponendo che, una volta regolamentato l'utilizzo dei posti auto, nessun condomino avrebbe potuto occupare lo spazio a lui non assegnato, anche nel caso in cui il condomino avente diritto non occupasse in quel momento l'area parcheggio a lui riservata.

Tale decisione veniva appellata dal _____ il quale, nel premettere che alcuni condomini non erano proprietari di autovetture, denunciava la violazione dell'art. 1102 c.c., che consente ad ogni comunista -salve le previste limitazioni, non sussistenti nel caso di specie- l'uso intensivo della cosa comune, e dell'art. 1138 c.c., che vieta al regolamento condominiale e, a maggior ragione, all'assemblea, di menomare i diritti dei condomini quali risultano dagli atto di acquisto.

L. Inghel

Con sentenza depositata il 10-5-2006 la Corte di Appello di Roma rigettava il gravame.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre il _____ sulla base di tre motivi.

Il Condominio di via _____ in Roma resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione degli artt. 167 e 171 c.p.c. Sostiene che la Corte di Appello, nell'affermare che il Condominio aveva ritualmente contestato le asserzioni avversarie, non ha tenuto conto del fatto che il convenuto in primo grado si era costituito solamente all'udienza di precisazione delle conclusioni, incorrendo nelle preclusioni previste dalle citate norme, e che, pertanto, le eccezioni proposte nella comparsa di costituzione in merito alla legittimità dell'uso turnario ed alla inapplicabilità dell'uso intensivo ex art. 1102 c.c., non potevano essere prese in considerazione.

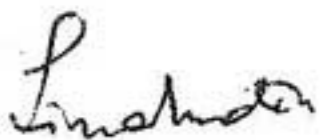
Il motivo è infondato.

Contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, le deduzioni svolte dal Condominio riguardo alla legittimità dell'uso turnario ed alla inapplicabilità dell'uso intensivo ex art. 1102 c.c., non costituiscono eccezioni in senso stretto, ma semplici allegazioni difensive, volte a contestare la fondatezza della domanda attrice. *Lincheta*

Esse, pertanto, non sono soggette al regime di preclusioni stabilito, nella vigenza del sistema novellato dalla legge n. 353 del 1990 (applicabile al presente giudizio *ratione temporis*), per la proposizione, da parte del convenuto, delle eccezioni non rilevabili d'ufficio.

2) Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 2735 c.c., nonché l'illogicità e contraddittorietà della motivazione. Sostiene che la Corte di Appello, nel basare la sua decisione sul rilievo che il ricorrente non aveva provato che alcuni condomini non usano il garage, ha invertito l'onere della prova dei fatti su cui si fonda la legittimità della introduzione dell'uso turnario, gravante sul Condominio. Deduce che la Corte territoriale non ha tenuto conto del fatto che nella delibera condominiale impugnata, avente al riguardo natura di confessione stragiudiziale ex art. 2735 c.c., si dà atto che alcuni condomini non fanno uso del garage

Il motivo, nella parte in cui denuncia violazioni di legge, è inammissibile, concludendosi con la formulazione di quattro quesiti di diritto che, per la loro genericità, non appaiono rispondenti ai requisiti richiesti dall'art. 366 bis c.p.c., applicabile *ratione temporis* al ricorso in esame, proposto avverso una sentenza di appello pubblicata dopo l'1-3-2006 e prima del 4-7-2009.



E invero, ai sensi della menzionata disposizione di legge, il quesito inerente ad una censura in diritto -dovendo assolvere alla funzione di integrare il punto di congiunzione tra la risoluzione del caso specifico e l'enunciazione del principio giuridico generale- non può essere meramente generico e teorico, ma deve essere calato nella fattispecie concreta, per mettere la Corte in grado di poter comprendere, dalla sua sola lettura, l'errore asseritamene compiuto dal giudice di merito e la regola applicabile. Ne consegue che esso non può consistere in una semplice richiesta di accoglimento del motivo, ovvero nel mero interpello della Corte in ordine alla fondatezza della propugnata petizione di principio o della censura così come illustrata nello svolgimento del motivo (v. Cass. 7-3-2012 n. 3530; Cass. 25-7-2008 n. 20454; Cass. 14-2-2008 n. 3519).

Nella specie, il ricorrente chiede a questa Corte di "indicare":
1) "in merito alla introduzione dell'uso turnario di un bene comune come viene ripartito l'onere della prova tra il Condominio e il ricorrente; 2) "i criteri che fanno ritenere assolto tale onere da parte delle parti in giudizio"; 3) "i principi di diritto regolanti la logicità e l'esistenza della motivazione"; 4) "quando la dichiarazione resa in un documento possa costituire confessione giudiziale".

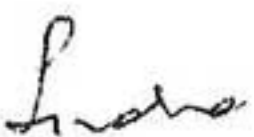
Si tratta, a tutta evidenza, di quesiti che non rispondono ai requisiti innanzi enunciati, risolvendosi nella mera richiesta dell'individuazione delle regole di diritto da applicare, senza

inquieto

contenere alcun utile riferimento alla specifica vicenda processuale sottoposta all'esame di questa Corte.

Quanto agli asseriti vizi di motivazione, non è dato cogliere nel motivo in esame il "momento di sintesi" contenente la "chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero delle ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione", così come prescritto, per le cause ad esso ancora soggette, dallo stesso art. 366 bis c.p.c., nell'ipotesi un cui con il ricorso per cassazione vengano denunciati vizi ex art. 360 n. 5 c.p.c.

3) Con il terzo motivo il ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1138 e 1120 comma 2 c.c. Sostiene che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di Appello, tra i condomini non esiste alcun conflitto nemmeno potenziale in merito all'uso intensivo, in quanto alcuni condomini non fanno uso del garage. Deduce che l'uso turnario e la regola secondo cui il posto lasciato temporaneamente vuoto dall'assegnatario non può essere utilizzato da altro condomino, si pongono contro l'art. 1102 c.c., in quanto costituiscono un ingiustificato divieto per gli altri condomini di trarre il maggior vantaggio dalla cosa comune (mediante il parcheggio di una seconda auto, pur in presenza di posti fruibili, in quanto temporaneamente



inutilizzati), nonché contro l'art. 1120 c.c., che vieta le innovazioni che rendano "talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". Rileva che la Corte di Appello ha violato anche l'art. 1138 c.c., in quanto, essendo espressamente prevista la natura condominiale dell'autorimessa nell'atto di assegnazione dell'immobile, l'uso intensivo non potrebbe essere derogato dal regolamento di condominio.

Il motivo è privo di fondamento.

Questa Corte ha già avuto modo di chiarire che, in tema di condominio, è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 c.c., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purchè nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa, purchè non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. 19-1-2006 n. 972; Cass. 9-11-1998 n. 11268).

Nella specie, come è stato esattamente rilevato nella sentenza impugnata, non può ritenersi legittima la pretesa del ii occupare più di un posto macchina, pur essendo titolare di una sola quota del bene comune; e ciò in quanto, anche in ragione della non coincidenza del numero dei condomini con quello dei posti

Lindor

macchina, l'uso più intenso del ricorrente verrebbe a menomare il pari diritto degli altri condomini all'utilizzazione della cosa comune.

Di conseguenza, la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero dei condomini, ha previsto l'uso turnario e stabilito l'impossibilità, per i singoli condomini, di occupare gli spazi ad essi non assegnati anche se i condomini aventi diritto non occupino in quel momento l'area parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea.

Infatti, se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento (Cass. 3-12-2010 n. 24647; Cass. 4-12-1991 n. 13036). Pertanto, l'assemblea, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione (Cass. 11-1-2012 n. 144; Cass. 22-3-2007 n. 6915), ben può stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, nel caso in cui, come nella fattispecie in esame, non sia possibile l'uso

Lina note

simultaneo da parte di tutti i condomini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali.

L'essenza stessa del turno, d'altro canto, richiede che, nel corso del suo svolgimento, il comunista che ne beneficia, abbia l'esclusività del potere di disposizione della cosa, senza che vi sia sostanziale interferenza degli altri compartecipi con mezzi e strumenti che ne facciano venire meno l'avvicendamento nel godimento o inducano alla incertezza del suo avverarsi (Cass. 10-1-1981 n. 243). Pertanto, la volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta ad escludere l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, non si pone in contrasto con il diritto dei singoli condomini all'uso del bene comune e non comporta una violazione dell'art. 1138 c.c. Nella specie, infatti, non si tratta di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di evitare che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per gli altri, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa comune durante i loro turni, senza subire alcuna interferenza esterna.

4) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese sostenute dal resistente nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

L. Inohato

P.Q.M.

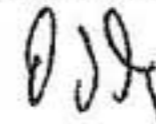
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese, che liquida in euro 2.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 14-6-2012

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario C.A. Romano
Dott.ssa Lionstella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 LUG. 2012

Il Funzionario C.A. Romano
Dott.ssa Lionstella D'ANNA