

Tribunale di Vicenza - Sezione civile - Sentenza 27 maggio 2015 n. 984

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI VICENZA

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

Il Giudice, dott.ssa Elena Sollazzo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa con ricorso depositato in data 23.4.2008

DA

Te.Br., (C.F.: (...)) residente a Thiene via (...), rappresentata e difesa dagli avvocati Da.FA. e Ri.CU.

domicilio eletto in Schio, via (...)

CONTRO

Condominio "Ai." sito in Thiene, via (...), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Ma.ZU., domicilio eletto in Schio, via (...)

Causa iscritta a ruolo in data 23.4.2008, trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., all'udienza del 24.2.2015 sulle conclusioni delle parti di cui ai fogli allegati al verbale di udienza.

FATTO E DIRITTO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. Te.Br., premesso di essere proprietaria di un appartamento nel Condominio "Ai." sito in Thiene, via (...), ha impugnato la delibera adottata dall'assemblea dei condomini in data 26.3.2008 con la quale è stata approvata la modifica dell'articolo 2 del regolamento condominiale, prevedendo la facoltà per i condomini e gli inquilini di parcheggiare con la loro seconda autovettura davanti o in prossimità dei propri garage, ma comunque in modo tale da permettere il transito agli altri e senza che questo comporti il mutamento della destinazione del bene comune.

Va in primo luogo disattesa l'eccezione di incompetenza per materia del Tribunale adito svolta dalla difesa del condominio convenuto.

Invero, in tema di controversie tra condomini, rientrano nella competenza per (materia del Giudice di Pace le cause nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà spettanti ai condomini; esulano da tale competenza e rientrano in quella del Tribunale le controversie nelle quali si faccia questione circa l'esistenza o l'inesistenza del diritto di usare la cosa comune per determinati fini (Cassazione n.

7547/2011; Cassazione n. 8941/2011). Considerato che l'odierna attrice assume l'illegittimità della delibera impugnata per avere, destinandola a parcheggio, indebitamente operato, in violazione dell'art. 1102 c.c., un mutamento della destinazione d'uso dell'area di accesso ai garage, sussiste indubbiamente la competenza del Tribunale, adito dovendosi, nel caso di specie, non decidere in merito alle modalità d'uso del bene comune, ma valutare se uno specifico uso sia consentito o meno.

Te.Br. deduce in primo luogo che la delibera impugnata sia stata assunta in violazione della legge ed in particolare della disposizione di cui al punto 3.6.3 del Decreto del Ministero dell'Interno dell'1.2.1986, dettante norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili che prevede, per le autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli, che le corsie di manovra abbiano ampiezza non inferiore a 4,5 metri e a 5 metri nei tratti antistanti ai box o posti auto, ortogonali alla corsia. Il motivo è infondato.

Invero, la norma richiamata dall'attrice si riferisce alle autorimesse coperte destinate al ricovero, alla sosta ed alla manovra di autoveicoli, mentre nella fattispecie, per quanto si evince dalle fotografie dimesse in atti, si è in presenza di una pluralità di box che hanno accesso diretto da un'area esterna a cielo aperto. r Pertanto, alla fattispecie si applicano solo le norme di sicurezza di cui al punto 2 del Decreto Ministeriale citato e non anche quelle di cui al punto 3 tra le quali è compresa quella invocata dall'attrice (si veda il punto 1.2.0. comma IV del Decreto Ministeriale in oggetto).

Sostiene in secondo luogo Te.Br. che la delibera del 26.3.2008 sia stata assunta in violazione dell'art. 1120 II comma c.c. (oggi 1120 III comma) a mente del quale sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

In particolare Te.Br. sostiene che la presenza di veicoli in sosta nell'area prospiciente i garage possa compromettere la tempestività e l'efficacia di eventuali interventi di soccorso, ovvero l'accesso ed il transito di mezzi quali ambulanze o veicoli dei vigili del fuoco.

Il pregiudizio prospettato dall'attrice non sussiste.

Come si evince dalla planimetria allegata alla delibera del 26.3.2008, il restringimento della corsia di accesso ai box di proprietà dei condomini è tale da lasciare, nel punto più stretto, uno spazio libero per il passaggio di 2,95 metri. Trattasi di uno spazio più che sufficiente al transito di un'ambulanza ed anche di un mezzo dei vigili del fuoco di medie dimensioni, sicché anche sotto questo profilo l'impugnazione proposta deve essere disattesa.

Sostiene ancora Te.Br. che la modifica regolamentare introdotta dalla delibera del 26.3.2008 sia illegittima in quanto non supportata dal necessario consenso unanime dei condomini.

Evidenzia in proposito che il parcheggio consentito nell'area comune comporta una pesante limitazione al libero ed agevole passaggio dei veicoli nell'area medesima, con conseguente considerevole aumento di rischio di sinistri e/o danneggiamenti e determina una alterazione

della misura del godimento dello spazio comune a vantaggio di alcuni condomini ed in pregiudizio di altri. Anche tale doglianza non può essere condivisa.

La delibera impugnata consente ai condomini di parcheggiare la seconda auto davanti o in prossimità dei propri garage all'interno di un'area comune la cui originaria destinazione era già quella di transito, manovra e sosta per operazioni di carico e scarico.

La delibera in esame, senza riconoscere diritti reali ai singoli condomini, ha quindi semplicemente introdotto una ulteriore modalità di utilizzo dello spazio comune, consentendo ai condomini di parcheggiare le loro auto nelle aree individuate nella già citata planimetria.

Tale facoltà non limita in maniera apprezzabile il libero ed agevole passaggio dei veicoli, posto che, per quanto già detto, lo spazio disponibile per il transito è più che sufficiente a tal fine e che le difficoltà evidenziate dall'attrice sono prospettate in termini ipotetici ed astratti.

D'altro canto va anche evidenziato come i rapporti condominiali debbano essere informati al principio della solidarietà che richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (sul punto si veda Cassazione n. 8808/2003).

La delibera oggetto dell'odierna impugnazione non prevede una facoltà di sosta incondizionata all'interno dell'area comune, ma individua in maniera precisa e dettagliata le zone che possono essere occupate a tal fine. L'esigenza dei condomini di ricoverare le auto all'interno degli spazi condominiali risulta quindi adeguatamente temperata con l'esigenza, anch'essa meritevole di tutela, di transitare con l'auto nell'area comune, senza incontrare eccessive difficoltà e disagi.

La delibera neppure crea disparità di trattamento tra i condomini, posto che la facoltà di parcheggiare la seconda auto davanti al proprio box è stata riconosciuta a tutti i condomini e, quindi, anche alla ricorrente.

Se poi quest'ultima si è opposta alla regolamentazione dell'uso della cosa comune voluta dalla maggioranza e non ha richiesto la individuazione di uno spazio davanti al garage di sua proprietà, ciò non significa certo che la delibera abbia introdotto una disparità di trattamento nel godimento della cosa comune.

Deve pertanto concludersi che la delibera in esame rientri tra quelle per le quali l'art. 1136 c.c. prevede il voto favorevole della maggioranza dei condomini, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio.

Da ultimo Te.Br. sostiene che la delibera del 26.3.2008 sia stata assunta in violazione dell'art. 1102 c.c., in quanto comporta mutamento della destinazione del bene comune e dell'art. 6 del regolamento condominiale, poiché lesiva del diritto acquisito da essa ricorrente di utilizzare l'area comune per il transito e la manovra dei veicoli. Anche tali affermazioni non possono essere condivise.

La facoltà riconosciuta ai condomini di utilizzare per il parcheggio alcune porzioni dell'area de qua, non impedisce il transito e la manovra dei veicoli e, quindi, l'utilizzo del bene secondo le

precedenti modalità.: La delibera non modifica la destinazione del bene comune e, tanto meno lede diritti acquisiti dei singoli condomini.

Le domande proposte da Te.Br. vanno pertanto rigettate. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando tra le parti, ogni contraria domanda, istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

a) rigetta la domanda;

b) condanna l'attrice a rifondere alla controparte le spese di lite che liquida in Euro 7.254 a titolo di compensi, oltre spese generali ex art. 2 DM Giustizia n. 55/2014, IVA e CPA.

Così deciso in Vicenza il 26 maggio 2015.

Depositata in Cancelleria il 27 maggio 2015.