Il condomino può prendere il sole sul lastrico comune e posizionare piante e lettini?

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



CROTONE, 15 OTTOBRE -Lo sfruttamento personale del lastrico solare, mediante la collocazione di piante e di lettini, non determina alcuna violazione del pari diritto di uso da parte di tutti i condomini. Questo è quanto stabilito dal Tribunale di Roma, Sez. V, sentenza del 16 luglio 2018.

Il caso.Un condomino, proprietario di un'unità immobiliare appartenente ad un Condominio, nel corso del tempo, collocava sul lastrico solarecomune, dotato di parapetto ed accessibile da tutti i condomini, piante e fiori al fine di rendere lo spazio più ameno e, successivamente, un lettino per prendere il sole. L'assemblea condominiale, però, ne deliberava la rimozione. Avverso tale delibera, il condomino proponeva impugnazione *ex*art. 1137 c.c., sostenendo che l'utilizzo fatto del lastrico non violava la disposizione di cui all'art. 1102 c.c., non ledendo il bene comunee non impedendo l'altrui diritto al pari uso dello stesso; pertanto, la delibera impugnata era illegittima in quanto lesiva del suo diritto all'utilizzo del bene. Si costituiva il Condominio affermando che la delibera impugnata si era resa necessaria in quanto la condotta dell'attore violava la disposizione del regolamento condominiale contenente il divieto di occupare, anche con oggetti mobili di ogni specie, le terrazze, le scale ed, in genere, i locali di proprietà comune. Altresì, allegava che la delibera non aveva impedito all'attore di continuare ad usare del bene comune mentre l'utilizzo del lastrico da parte del predetto aveva modificato la destinazione d'uso del bene ed aveva sottratto parte del lastrico comune al godimento di tutti "in spregio" dell'art. 1102 c.c..

Il giudice di prime cure premetteva che il regolamento di condominio non era opponibile all'attore in quanto non era emersa la prova della sua natura contrattuale, prova che si poteva desumere solo dall'accettazione espressa del regolamento, nell'atto di acquisto, ovvero dalla sua trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, con la precisazione che la clausola invocata dal convenuto, limitando i diritti dei partecipanti, doveva risultare da una specifica nota di trascrizione. Si affermava che "la parità di uso assicurata dalla norma di cui all'art. 1102 c.c. ad ogni condomino è tesa a consentire qualsiasi altro miglior uso e non quel particolare identico uso con la conseguenza che il concorso di diritti al miglior godimento della cosa comune si risolve non con il criterio della priorità bensì con quello dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi. Inoltre le due condizioni d'uso della cosa comune indicati dalla citata norma sono costituite dall'immutabilità della destinazione obbiettiva e concordata della cosa comune e dall'infrapponibilità di ostacoli al pari uso degli altri partecipanti, circostanze che renderebbero inservibile la cosa comune considerato che il concetto di inservibilità va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che all'origine il condomino traeva dalla cosa (Cass. 20909/10)". Nel caso in esame, la condotta posta in essere dall'attore non determinava alcuna compromissione del diritto di tutti i partecipanti di accedere al lastrico e non integrava un uso esclusivo volto a sottrarre il godimento del bene al fine di vantare successivamente un diritto esclusivo sulla cosa comune. In particolare, i vasiche erano stati collocati dall'attore, lungi dal limitare il transito o l'utilizzo del lastrico, favorivano l'uso del lastrico/terrazza in quanto – per com'erano collocati lungo il perimetro del lastrico – consentivano di distanziare i parapetti della terrazza (che non erano risultati a norma quanto all'altezza) dalla zona di utilizzo dello spazio comune.

Conseguentemente, la loro collocazione non violava, in sé, le disposizioni di cui all'art. 1102 c.c., in particolare tenendo conto che, per pari uso, non doveva ritenersi un uso identico. Inoltre, all'esito della disposta consulenza tecnica d'ufficio, il giudice di primo grado aveva escluso che l'installazione, da parte dell'attore, di un apparecchio di innaffiamento automatico al rubinetto della vasca del locale lavatoio presente sul lastrico avesse determinato l'impossibilità, per gli altri condomini, di utilizzare l'acqua dell'impianto condominiale. Ed infatti, a prescindere dal fatto che non era emerso che i condomini utilizzassero i lavatoi (peraltro, in pessimo stato di manutenzione) per fare il bucato, era stato accertato che l'attacco dell'apparecchio di irrigazione al rubinetto era facilmente rimuovibile. Sotto il secondo profilo parimenti non era emerso che la collocazione dei vasi (peraltro la gran parte di modeste dimensioni) avesse recato nocumento alla sottostante guaina bitumata considerato, altresì, che l'ausiliario aveva affermato che eventuali lesioni potevano essere cagionate solo nel caso in cui vi fosse stata praticabilità elevata (ma certo detto fatto non poteva essere imputato al collocamento dei vasi) o che i vasi venissero "trascinati" ma tale circostanza non era emersa allo stato donde non poteva impedirsi un tale uso del bene comune solo perché, in via di mera ma non dimostrata ipotesi, la guaina di copertura della terrazza potesse rimanere danneggiata. Laddove ciò dovesse in futuro emergere il Condominio potrà chiedere all'attore il risarcimento di eventuali danni cagionati da quest'ultimo alla terrazza, bene comune.

Per tali motivi, il Tribunale dichiarava la nullità della delibera impugnata e condannava il Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite, in favore dell'attore, nonché a quelle di c.t.u..

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/il-condomino-puo-prendere-il-sole-sul-lastrico-comune-e-posizionare-piante-e-lettini/109036