L’uso della cosa comune non deve impedire l’utilizzo paritetico degli altri condomini

Data: 10 maggio 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CROTONE, 05 0TTOBRE –Il pari uso della cosa comune, ai sensi dell’art. 1102 c.c., non va inteso nei termini di assoluta identità dell’utilizzazione del bene da parte di ciascun condomino, che avrebbe come conseguenza un sostanziale divietoper ogni partecipante di servirsi della res comune. I limiti posti all’uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l’obbligo di consentire un uso paritetico, non impediscono al singolo condomino di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 18191/2020, depositata il 2 settembre.

Il caso.Gli attori chiedevano al Tribunale competente l’abbattimento del muro eretto a divisione di una parte del sottotetto condominiale e al rilascio della porzione di quest’ultimo occupata dai convenuti. Costituendosi in giudizio, i condomini fruitori della parte del sottotetto eccepivano l’infondatezza delle contestazioni mosse dagli istanti, ponendo a fondamento del proprio assunto il riconoscimento della condominialità del bene comune. Il Giudice di primo grado accoglieva la domanda.

Avverso tale sentenza i condomini-convenuti proponevano gravame e la Corte di Appello distrettuale

rigettava l'impugnazione, confermando la decisione di primo grado.

Avverso tale sentenza i soccombenti proponevano ricorso per cassazione con quattro motivi di doglianza. In particolare, i ricorrenti, con il primo motivo, deducevano che non avevano mai inteso usurpare la porzione del sottotetto né ne avevano contestato la natura condominiale; con il secondo motivo, precisavano che il sottotetto era stato ristrutturato al fine di eliminare le infiltrazionidi umidità; con il terzo motivo, evidenziavano come la chiusura della parete non precludeva l'uso comune, essendo stata consegnata la chiave di accesso al sottotetto all'amministratore. Il Supremo Collegio riteneva inammissibile il vizio di omessa motivazione atteso che, affinché potesse configurarsi la preclusione di cui all'art. 132 n. 4 c.p.c., occorreva che la motivazione mancasse del tutto ovvero che le argomentazioni fossero svolte in maniera contraddittoria tale da non permettere l'individuazione degli elementi da cui il Giudice aveva tratto il proprio convincimento ovvero li indicasse senza una approfondita disamina logica e giuridica rendendo impossibile il controllo sulla logicità del ragionamento (Cass. n. 9105/2017). Altresì affermava che doveva reputarsi erronea, oltre che inconferente era l'evocazione degli artt. 100 c.p.c. e 1102 c.c., atteso che com'era noto la nozione di pari uso della cosa comune andava intesa nel senso che vi era il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne l'uso paritetico agli altri comproprietari; ne conseguiva che il singolo condomino avrebbe potuto servirsi del bene anche fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità (Cass. n. 6458/2019). Tutti e tre i motivi venivano ritenuti infondati. Gli ermellini ritenevano fondato solo il quarto motivo mosso dai ricorrenti, con riferimento alla violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c. oltre che gli artt. 1102, 1140, 1141, 1164 e 2697 c.c. lamentando che il Giudice di prime cure condannando i convenuti al ripristino ed al rilascio della porzione del sottotetto era andato oltre la domandaela Corte d'Appello distrettuale aveva omesso l'esame sul punto, essendosi limitata esclusivamente a confermare la pronuncia di merito circa la demolizionedel muro in capo agli appellanti, senza la disamina in merito alla condanna a rimuovere i beni mobili collocati nel sottotetto condominiale. La Suprema Corte, pertanto, evidenziava la sussistenza del vizio procedurale per violazione dell'art. 112 c.p.c. che le impediva di prendere in esame la censura di merito riguardo la rimozione dei beni mobili collocati dai ricorrenti nell'area condominiale.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e cassava con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello territoriale competente.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/luso-della-cosa-comune-non-deve-impedire-lutilizzo-paritetico-degli-altri-condomini/123408