

Parcheggio “selvaggio” nel cortile condominiale

In un condominio esiste un cortile condominiale, all'interno del quale un condomino, parcheggia in modo scriteriato la propria autovettura impedendo a tutti gli altri sia di poter parcheggiare sia di poter effettuare agevolmente le manovre di entrata e di uscita. Dopo tanti richiami, l'amministratore decide di rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiedere ed ottenere una tutela del possesso delle parti comuni. La questione di diritto. La tutela possessoria è assicurata dal nostro ordinamento ed è disciplinata dall'articolo 1168 del codice civile norma che stabilisce che chi è stato violentemente ed occultamente spogliato dal possesso può chiedere, entro un anno dallo spoglio, di esserne reintegrato. Lo spoglio del possesso consiste, come nel caso di specie, in una privazione del possesso e della detenzione del bene e nel caso sottoposto all'esame del Tribunale di Nola lo stesso si materializza con l'utilizzo improprio di un bene condominiale (cortile) da parte di uno dei condomini. Affinché possa parlarsi di spoglio del possesso devono sussistere due elementi: - elemento oggettivo che coincide con la perdita del potere di fatto sulla cosa che spetta anche agli altri condomini che non possono utilizzare agevolmente il cortile; - elemento soggettivo che coincide con la volontà del soggetto che esercita lo spoglio di agire contro la volontà degli altri possessori (e cioè di tutti gli altri condòmini). Tale tutela possessoria può essere richiesta anche da coloro che come i condomini di un edificio, si trovano in una situazione di comproprietà rispetto alle parti comuni quando uno di loro esercita un possesso su tale parti che impedisce l'esercizio del possesso anche da parte di tutti gli altri. (Cass. Civ. sent. n. 13747/2002). Una volta stabilito se sussistono tanto l'elemento oggettivo, ossia la perdita da parte dei comproprietari (condomini) del potere di fatto sulla cosa, e dell'elemento soggettivo e cioè la volontà del soggetto che esercita lo spoglio di agire contro la volontà di tutti gli altri, chi ha subito lo spoglio può agire in giudizio tramite una domanda di manutenzione del possesso (art. 703 cpc).

Tribunale di Nola del 4 febbraio 2014 ha stabilito in primo luogo che non è stata contestata la natura condominiale del bene sul quale tutti i condomini hanno diritto di esercitare, allo stesso modo, il possesso; mentre d'altro canto ha constatato che Tizio ha candidamente affermato di utilizzare il cortile condominiale senza compromettere l'utilizzo di tale spazio da parte degli altri condòmini. La situazione accertata nel giudizio, invece, è ben diversa. Tutti i condomini, infatti, hanno chiarito di esercitare già da tempo un possesso prolungato e continuato nel tempo sul cortile condominiale (attraversando tale spazio e parcheggiando le proprie autovetture), ribadendo che ormai da diverso tempo Tizio parcheggia al centro del cortile la propria autovettura impedendo, in tal modo, agli altri condomini l'agevole entrata ed uscita all'interno del cortile e costringendoli ad estenuanti manovre. Ad ulteriore conferma dell'atteggiamento scorretto assunto dal condomino, uno dei testimoni ascoltati ha puntualizzato che questi non ha mai rispettato l'assegnazione del posto macchina disposta dal regolamento condominiale. La prova che la condotta assunta dal condomino abbia interferito con l'esercizio del possesso da parte di tutti gli altri condòmini è stata ulteriormente fornita dalle dichiarazioni rese da tutti gli altri testimoni ascoltati nel giudizio ove tutti hanno ribadito come il comportamento assunto da Tizio, che non ha mai manifestato la volontà di collaborare continuando a parcheggiare al centro del cortile, ha posto in essere una condotta che ha turbato il regolare esercizio del possesso che la legge riconosce anche a tutti gli altri comproprietari degli spazi comuni (cortile condominiale). La sentenza in commento, inoltre, ha evidenziato che il

comportamento posto in essere da Tizio lascia trapelare la sua volontà di “impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore sulla cosa medesima mediante atti integranti un comportamento durevole, tale da evidenziare un possesso esclusivo animo domini su tutta la cosa – o su parte di essa – condotta incompatibile con il permanere del possesso altrui”. Valutando tale situazione la sentenza conclude stabilendo che nel caso di specie il comportamento posto in essere da Tizio, che ha continuato a parcheggiare la sua autovettura al centro del cortile condominiale, ha determinato una lesione possessoria poiché ha compromesso il godimento materiale del cortile da parte di tutti gli altri condòmini. L'utilizzo improprio del cortile condominiale da parte di Tizio, infatti, determina un duplice effetto: - e cioè di rendere difficoltoso il transito degli altri condòmini; - ed inibire l'uso della porzione del cortile da parte degli altri. Dalla valutazione di tali elementi il Giudice del Tribunale di Nola ha tratto elementi per dichiarare da un lato l'antigiuridicità della condotta di Tizio, e dall'altro l'assoluta fondatezza delle pretese del condominio concludendo nel seguente modo: - ordinando al condomino di lasciare libero la porzione di suolo condominiale indebitamente occupato dalla sua autovettura; - e condannando lo stesso al pagamento delle spese processuali. In sintesi, quindi, nessuno può arrogarsi di adottare un comportamento che possa pregiudicare, in situazioni di comproprietà, l'esercizio del possesso da parte degli altri. Nella ipotesi del caso di specie è “ravvisabile una lesione possessoria solo quando taluno dei soggetti coinvolti abbia alterato e violato, senza il consenso e in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore sulla cosa medesima mediante atti integranti un comportamento durevole, tale da evidenziare un possesso esclusivo animo domini su tutta la cosa – o su tutta una parte di essa – condotta incompatibile con il permanere del possesso altrui”

Avv. Francesco Toschi Vespasiani

11/04/2014