

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| R.G. del 2008 N. 240                                                             |
| Sentenza n. 1019 / 2015<br>Pronunziata il 19.05.2015<br>Pubblicata il 29.05.2015 |

**N. R.G. 240/2008**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

Il Collegio, riunito in Camera di consiglio e formato dai magistrati:

Angela de Meo - Presidente

Melania Bellini - Consigliere

Antonella Palumbi - Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di appello iscritta al **n. r.g. 240/2008** promossa da:

XX

(avv. B. Ercolani e R. Fabbri)

**APPELLANTE**

contro

YY 1 + 16,

e

JJ quale Amministratore del CONDOMINIO G(omissis)

## APPELLATI CONTUMACI

In punto a: *"appello avverso sentenza Tribunale Ravenna n. 13/2007: diritti d'uso su area comune"*

## CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte appellante: *come da foglio a far parte integrante del verbale d'udienza 24.2.2015*

## ESPOSIZIONE DEI FATTI E MOTIVI DELLA DECISIONE

§

Con atto di citazione notificato in data il 4 e 5 febbraio 2008, XX proponeva appello avverso la sentenza n. 13/2007 del Tribunale di Ravenna che rigettava le domande con cui egli aveva chiesto di accertare che sull'area scoperta comune del Condominio G(omissis) di Ravenna era validamente costituito solo un diritto d'uso esclusivo a favore della condolina YY 1 e che egli aveva sull'area un identico diritto di parcheggio al pari degli altri condomini, nonché di assegnare in concreto a ciascun condomino, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, uno o più posti auto sull'area in questione ed infine di vietarvi la sosta nelle zone di essa destinate al transito pedonale e veicolare.

Il Tribunale riteneva che, oltre al diritto di parcheggio esclusivo in favore della YY 1, risultavano attribuiti analoghi diritti di parcheggio in spazi determinati dell'area scoperta comune a favore di altri condomini, opponibili all'attore in quanto risultanti dalla scrittura privata autenticata del 15.10.1991 con cui la totalità dei partecipanti al Condominio (e quindi anche il dante causa dell'attore) confermavano la piena validità ed attualità dei titoli di acquisto dei singoli condomini nella parte relativa all'individuazione sull'area comune di determinati posti auto loro rispettivamente assegnati in via esclusiva, così ravvisandosi nella fattispecie concreta un'ipotesi di *"regolamento contrattuale unanime circa la divisione spaziale del giardino comune a scopo di parcheggio"* che, unitamente alla avvenuta trascrizione dei singoli titoli di acquisto, *"rende efficace la regolamentazione nei confronti di tutti i successivi partecipanti al condominio"*; che comunque la determinazione giudiziale del godimento dell'area comune era rimessa al potere dell'Amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni nel rispetto della volontà assembleare.

L'appellante, affidandosi a sette motivi di censura, chiedeva, in riforma della gravata sentenza, l'accoglimento delle domande svolte in primo grado.

Nessuno dei condòmini né il Condominio G(omissis) si costituiva, sicché venivano dichiarati contumaci.

La causa veniva posta in decisione sulle conclusioni prese all'udienza del 24.2.2015 dalla

parte appellante, con assegnazione del solo termine per la comparsa conclusionale.

§

Con i primi due motivi di gravame, l'appellante si duole dell'erronea applicazione da parte del Tribunale delle norme disciplinanti l'uso delle cose comuni e l'opponibilità ad un comproprietario dei diritti d'uso e di godimento in via esclusiva in capo ad un altro comproprietario e deduce l'erronea valutazione da parte del primo giudice delle risultanze documentali offerte dalle controparti, assumendo che la scrittura privata del 15.10.1991 non era idonea ad integrare, insieme ai titoli d'acquisto dei singoli condomini, peraltro richiamati solo genericamente, gli elementi necessari per rendere opponibile all'avente causa di uno dei condomini firmatari i diritti di uso esclusivo di parcheggio sul cortile comune in favore soltanto di alcuni dei condomini.

I motivi sono fondati.

La contumacia delle parti appellate e la conseguente mancanza dei rispettivi fascicoli contenenti i documenti prodotti in primo grado e presi in considerazione dal Tribunale impediscono alla Corte di poter esaminare i documenti stessi al fine di valutare la legittimità e correttezza delle conseguenze in fatto e in diritto che ne ha tratto il primo giudice: in materia di prova documentale nel processo civile, deve escludersi che i documenti prodotti in primo grado da una delle parti che risulti vittoriosa debbano ritenersi per sempre acquisiti al processo, non esistendo un principio di "*immanenza*" della prova documentale e dovendo il giudice del gravame decidere la causa "*juxta alligata et probata*", procedendo al diretto esame dei documenti valutati dal giudice di primo grado (Cass. n. 6987/2003).

Ne consegue che in assenza dei documenti ritenuti in primo grado favorevoli alle parti convenute, odierne appellante, la Corte non può ritenere esistente ed opponibile al condomino appellante alcun diritto d'uso esclusivo della corte comune in favore di nessuno degli altri condomini, ad eccezione di YY 1, la cui posizione non è contestata in alcun modo: la gravata sentenza andrà pertanto sul punto riformata, con la declaratoria che la proprietà XX ha, in proporzione alla quota di comproprietà, eguale diritto d'uso e di godimento sull'area in questione al pari degli altri partecipanti al Condominio G(*omissis*).

Quanto alle altre doglianze, dirette a censurare il rigetto delle domande di assegnazione tra tutti i partecipanti al Condominio dei posti auto sull'area comune e di regolamentazione dell'uso della stessa, sono invece infondate: esse, infatti, come già osservato dal Tribunale, attengono all'esercizio delle facoltà proprie dell'Assemblea di regolamentare l'uso del bene comune rispetto alle quali l'intervento dell'autorità giudiziaria in funzione vicaria o sostitutiva presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune (per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza o per difetto di esecuzione della deliberazione adottata), mentre qualora, come nel caso di specie, venga contestato uno specifico e concreto regime d'uso della cosa comune, l'intervento del giudice deve essere limitato alla valutazione della legittimità di tale regime, senza comportare l'assunzione di un diverso regime che si risolverebbe in un'ingerenza nella gestione condominiale ed in una sovrapposizione alla volontà assembleare (per tutte, cfr: Cass. n. 5889/2001).

Tenuto conto delle ragioni della decisione, fondate sull'impossibilità di valutare la documentazione già esaminata dal Tribunale in conseguenza della contumacia delle parti appellate, e comunque dell'esito del giudizio, che vede accolte solo in parte le domande di XX, ritiene la Corte che sussistano le condizioni per compensare integralmente tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Bologna, definitivamente pronunciando nel giudizio promosso da XX nei confronti di YY 1 + 16 e JJ quale Amministratore del CONDominio G(omissis) (tutti contumaci), ogni diversa istanza, domanda, eccezione disattesa, in parziale riforma della sentenza n. 13/2007 del Tribunale di Ravenna:

1) in accoglimento del primo motivo di appello, accerta e dichiara che sull'area comune di parcheggio del CONDominio G(omissis) (distinta al foglio ...*omissis*... mappale n. ...*omissis*... NCEU del Comune di Ravenna) esiste un solo diritto d'uso esclusivo a favore di YY 1 quanto al posto auto ad essa assegnato con atto 15/10-5/11/1991 Notaio P(*omissis*), e che la proprietà XX ha, in proporzione alla quota di comproprietà, eguale diritto d'uso e di godimento sull'area in questione al pari degli altri partecipanti al Condominio;

2) respinge per il resto l'appello;

3) compensa integralmente le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Bologna, 19.5.2015

Il Presidente

*Angela De Meo*

Il Cons. Estensore

*Antonella Palumbi*

Pubblicazione del 29 MAGGIO 2015