Parcheggio in spazi condominiali vietati e giudice competente

A conoscere della controversia in tema di parcheggio in spazi condominiali a ciò vietati è il Tribunale o il Giudice di pace?

Quando si contesta in radice il diritto ad un determinato uso della cosa comune, tra cui il diritto a parcheggiare l'auto nel cortile condominiale, la competenza a conoscere della controversia appartiene al Tribunale e non al Giudice di Pace.

L'articolo 7 del codice di procedura civile.

L'articolo 7 comma 3 n°2 del codice di procedura civile stabilisce che il Giudice di Pace è competente, qualunque ne sia il valore, per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case.

Tutte le controversie che stanno al di fuori di tale perimetro, e cioè non sono relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case sono di competenza del Tribunale.

Ciò ha posto e pone problemi di interpretazione ed applicazione della norma in diversi casi, tra cui quelli che hanno ad oggetto proprio la contestazione sull'utilizzo del posto auto.

Quando è competente il Tribunale.....

Per costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, la competenza per materia di cui all'art. 7 c.p.c., comma 3, n. 2 è "limitata ai casi in cui la controversia attenga soltanto alle modalità, qualitative o quantitative del particolare diritto controverso, e non anche quelli in cui sia in questione la possibilità dello stesso. In tali ultimi casi, in cui la controversia investa la sussistenza del diritto stesso, radicalmente contestato in tutto o in parte, la causa ricade nella generale competenza del Tribunale" (cfr. Cass. Civ. sez. VI 31.03.2011 n. 7547).

Nella summenzionata sentenza, la Suprema Corte procede nell'esemplificazione di alcuni casi che avevano formato oggetto del proprio giudizio, così affermando: "in aderenza a tali principi, e con particolare riferimento a questioni di parcheggio negli spazi condominiali, in un caso in cui la controversia verteva su assunte sperequazioni tra condomini nell'esercizio di tale diritto, determinate da una delibera assembleare, è stata ravvisata la competenza del Giudice di Pace (Cass. 11861/05), e così, analogamente in un caso in cui la lite verteva sull'individuazione dei "posti-auto" (Cass. 3937/08); mentre, invece, in una controversia insorta in seguito all'impugnazione di una delibera assembleare che si assumeva illegittima per avere, destinandolo a parcheggio, indebitamente operato, in violazione dell'art. 1102 c.c., un mutamento della destinazione d'uso del cortile, questa Corte dichiarò la competenza del Tribunale, sul rilievo che il diritto in questione veniva radicalmente negato (Cass. 6642/00)".

Allo stesso modo, con la sentenza n. 8941/2011, la Suprema Corte ha così disposto: "ritiene il

Collegio, diversamente dall'opinione espressa dal relatore designato, che il ricorso debba essere accolto. Il Tribunale di Roma ha errato nell'affermare la competenza del Giudice di Pace di Roma, rilevando che la controversia non avesse come oggetto il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo a seconda della contestazione sollevata della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa il bene comune. Le attrici, invece, hanno richiesto dichiararsi illegittimo l'uso a parcheggio del cortile, contestando così in radice il diritto ad un determinato uso della cosa comune. Non si tratta, quindi, di decidere in merito alla modalità d'uso di beni comuni, ma di valutare o meno se uno specifico uso sia o meno consentito. Di qui la competenza del Tribunale adito (Cass. 11861/2005; Cas. 6642/2000)".

Pertanto, quando la domanda giudiziale non è rivolta alla regolamentazione delle modalità di esercizio del diritto di parcheggiare le auto negli spazi comuni, diritto la cui esistenza viene negata, la controversia non può che appartenere alla cognizione del Tribunale.

A ciò si aggiunga che, allorchè non si contesta la modalità di uso degli spazi comuni, ma si contesta il diritto a parcheggiare, la condotta contestata (ove sussistente) viola anche la disposizione di cui all'art. 1102 c.c., a mente del quale "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

Infatti, sovente accade che uno spazio adibito a passaggio o vialetto condominiale venga modificato, quanto alla sua destinazione, venendo adibito illegittimamente a parcheggio auto, e si rende in tal modo particolarmente gravoso, se non addirittura impossibile, il godimento della cosa comune da parte degli altri comproprietari.

Quando un condomino, attraverso la propria condotta, ovverossia nel parcheggiare l'auto in zone condominiali non adibite a parcheggio, viola entrambi i limiti posti all'utilizzo della cosa comune, ovvero: il divieto di alterare la destinazione della cosa comune ed il divieto di precludere agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. N. 9644, 29 dicembre 1987), competente a conoscere della relativa controversia è il Tribunale (cfr. Cassazione civile n. 8941/2011), secondo cui: "spetta al Tribunale, e non al g.d.p., conoscere della controversia relativa all'illegittimità dell'uso del cortile comune, quale parcheggio di autovetture, atteso che si contesta "in radice" il diritto ad un determinato uso della cosa comune, mentre non si controverte in merito alla modalità d'uso dei beni comuni".

.... e quando è competente il Giudice di Pace

Viceversa, se non si contesta il diritto di parcheggiare, ma le modalità di uso dei parcheggi, allora competente a conoscere della relativa controversia sarà il Giudice di Pace (ex multis, Cassazione civile sez. II - 18 febbraio 2008 n°3937

avv. Filippo Pagano (f.pagano@clouvell.com)

managing partner at clouvell (www.clouvell.com)