

Cass., civ. sez. VI, del 4 maggio 2015, n. 8857

III — Con il terzo motivo parte ricorrente lamenta, ad un tempo, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1102 cod. civ. laddove la Corte del merito ritenne di trarre argomenti per affermare la compatibilità del limite del pari uso della cosa comune, rispetto al dato di fatto rappresentato dalla occupazione — per quanto limitata, ma pur sempre esclusiva- della stessa, facendo riferimento alla volontà assembleare che, invece, non era idonea a modificare la portata normativa del precetto.

III.a — Il motivo è infondato perché parte da un assunto errato, vale a dire che l'uso più intenso della cosa comune non possa estrinsecarsi in un limitato uso esclusivo della medesima: ciò in quanto l'utilizzo di cui si parla va rapportato alla funzione della res communis così che se esso non incide sulla sostanziale fruibilità di essa da parte degli altri condomini, deve dirsi pienamente legittimo: ragionando altrimenti si perverrebbe a legittimare azioni sostanzialmente emulative — perché prive di apprezzabile interesse — da parte del singolo condomino nei confronti della comunità condominiale.

III.a.1 — Appare allora condividibile l'approdo interpretativo della Corte del merito laddove pose a parametro della compatibilità della quale si discute, la decisione unanime (dei presenti all'assemblea) di consentire la prosecuzione dell'utilizzo della cosa comune: tale interpretazione infatti metteva in rilievo la mancanza di lesività della condotta censurata, traendo tale convincimento sia dall'obiettiva minima incidenza materiale dell'uso esclusivo sia dall'assenza di un manifestato interesse contrario , ponendosi così in linea di continuità con l'indirizzo interpretativo di legittimità che rinviene nella valutazione di fatto (incensurabile in quanto tale in Cassazione) della coesistenza dei due usi (quello più intenso del condomino e quello generico della comunità condominiale) un sicuro parametro di valutazione della legittimità dell'uso del singolo sul bene condominiale (cfr. Cass. sez. II n. 4617/2007 "L'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare").

III.a.2 A riprova dell'assunto sta poi la constatazione che il T. non ha mai affermato di aver subito, lui personalmente, né che altri condomini avessero avuto a soffrire di una limitazione dell'utilizzo del muro del seminterrato o dello spazio occupato dalla fioriera e dalla vaschetta di raccolta delle acque, nelle loro attività quotidiane o eccezionali di utilizzazione di tali spazi.