

Condominio – regolamento – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 18622 del 27 luglio 2017 - commento

Regolamento di condominio – divieti – clausole – interpretazione - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 18622 del 27 luglio 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

La clausola di un regolamento condominiale che imponga il divieto di occupare in modo permanente con costruzioni provvisorie e/o con oggetti mobili parti comuni ben determinate ed indicate specificamente, non può che essere riferita ai beni elencati (che rappresentano un numero chiuso) e, quindi, non può essere estesa in via analogica ad altri beni o spazi comuni.

Nel caso oggetto del provvedimento in commento un condomino, malgrado l'esistenza di una clausola regolamentare di tale evidente portata, aveva chiesto giudizialmente che ad altri condomini fosse inibito di parcheggiare le proprie autovetture all'interno di spazi comuni e sulle rampe di accesso ai garage, salvo esigenze dovute a forza maggiore e per il tempo strettamente necessario.

La Corte, rigettava il ricorso del condomino soccombente, affermando che il giudice di appello aveva individuato la corretta estensione della disposizione regolamentare che disciplinava, sostanzialmente, i modi di utilizzazione delle parti comuni e che non poteva essere estesa agli spazi utilizzati per il parcheggio delle autovetture (peraltro temporaneo, in quanto la sosta si verificava per un tempo limitato e secondo le modalità decise in sede assembleare) e non ricompresi nella clausola in contestazione.

Inoltre, si doveva evidenziare che il cortile condominiale ha la funzione accessoria di consentire la sosta temporanea dei veicoli (Cfr. Cass. nn. 9877/2012 e 13879/2010).

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO