

Comunione di parti comuni – Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 38468 del 06 dicembre 2021 - commento

Condominio – Cortile – Domanda di scioglimento della comunione – Assegnazione posti auto in uso – Vizio di ultrapetizione – Sussistenza - Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 38468 del 06 dicembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di Appello di Venezia, decidendo sul gravame proposto nei confronti della sentenza di primo grado, revocava lo scioglimento della comunione di un'area condominiale destinata a cortile disponendo contestualmente l'assegnazione dei posti auto in uso ai condomini secondo le risultanze della CTU prevedendo, altresì, per alcuni spazi, la turnazione salvo l'abbattimento di un albero di altro fusto insistente su detta area.

Avverso tale decisione veniva proposto ricorso per Cassazione sulla base di due motivi. Da un lato, veniva eccepita la nullità della sentenza per avere la Corte deciso *ultra petita* rispetto alla domanda di scioglimento della comunione e, dall'altro, avendo il giudicante pregiudicato i diritti dei condomini in ordine al pari uso della cosa comune, considerato che gli stessi avevano già raggiunto un accordo al riguardo.

Il ricorso veniva accolto con rinvio alla stessa Corte in diversa composizione.

DECISIONE. Secondo consolidata giurisprudenza della Corte (cfr. tra tutte Cass. n. 11034/2016; Cass. n. 6573/2015) l'assemblea ha il potere di regolamentare l'uso della cosa comune e, nel caso specifico, individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possono usufruire i condomini. Una tale delibera, infatti, è determinata dalla necessità di rendere più razionale ed ordinato il godimento paritario del bene. Quando, invece, questo non sia possibile (nel senso di un godimento simultaneo delle *res* comune da parte di tutti i partecipanti) l'assemblea può determinarsi per il godimento turnario del bene, avendo la delibera un mero carattere organizzativo.

I posti auto, invece, possono essere assegnati in via definitiva e nominativa ai singoli condomini solo con il consenso unanime degli stessi. Questo vale anche nel caso in cui la destinazione originaria del bene comune sia stata trasformata rendendone talune parti inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condominio.

Nel caso oggetto della controversia la domanda doveva essere inquadrata nell'ambito dell'art. 1119 c.c., a norma del quale le parti comuni non sono soggette a divisione, tranne nel caso in cui la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e fatto salvo il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. La domanda, in particolare, era volta ad ottenere lo scioglimento della comunione condominiale sulle porzioni del cortile comune con l'attribuzione a ciascun condomino di un posto auto. Diversamente la Corte del merito aveva pronunciato una sentenza con la quale aveva regolamentato l'uso dei posti auto decidendo, quindi, *ultra petita*.