

Condominio – Parti comuni – assegnazione posti auto Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 9069 del 21 marzo 2022 - commento

Cortile condominiale – delibera assembleare - assegnazione posti auto ai proprietari di unità abitative – esclusione dei proprietari di locali commerciali – unanimità dei consensi – necessità - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 9069 del 21 marzo 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino impugnava due delibere, con le quali l'assemblea aveva stabilito, in favore dei soli condomini proprietari delle unità abitative dell'edificio ed escludendo dal godimento dell'area comune i proprietari dei locali commerciali. l'assegnazione individuale e nominativa dei posti auto compresi nell'area del condominio adibita a parcheggio

Il giudice di primo grado rigettava il ricorso per carenza di interesse del ricorrente, poiché il regolamento condominiale aveva espressamente escluso che l'assegnazione dei posti auto potesse riguardare i proprietari di tali locali. La Corte di appello si uniformava a tale decisione e rilevava che il regolamento in questione aveva previsto la destinazione a parcheggio del cortile e che l'assemblea aveva solo disciplinato la ripartizione dello spazio da assegnare ai titolari degli appartamenti, senza incidere sul diritto di condominio degli altri partecipanti.

Avverso tale decisione il condomino proponeva ricorso per Cassazione lamentando una errata interpretazione del regolamento di condominio da parte del giudice del gravame, poiché affermare che nell'area condominiale potevano parcheggiare un'autovettura per appartamento non significava dire che i condomini avrebbero potuto avere l'uso esclusivo ed a tempo indeterminato di determinate porzioni. Tale attribuzione in uso esclusivo, infatti, avrebbe prodotto nel tempo i presupposti per l'acquisto dei singoli posti auto per usucapione.

La Corte ha dichiarato fondato il motivo di ricorso.

DECISIONE. È pacifico che il regolamento di condominio, approvato con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c., rappresenta l'atto di regolamentazione dell'uso delle parti comuni secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché l'atto collegiale di autorganizzazione dell'interesse del gruppo. Tale atto, pertanto, non ha natura contrattuale ma normativa e non può limitare i diritti dei condomini di usare, godere e disporre delle parti comuni e delle proprietà esclusive.

Nel caso di specie l'aver attribuito a ciascuno dei condomini un posto macchina specifico nel cortile condominiale corrispondeva alla costituzione di un diritto reale d'uso od alla concessione di uso di natura obbligatoria, senza che vi fosse stato da parte del giudice l'accertamento della natura contrattuale della norma regolamentare.

A tale proposito ha osservato la Corte che all'assemblea è consentito individuare all'interno di un cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i condomini al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario in favore di tutti i comproprietari, così come è concesso, sempre con le maggioranze di legge, prevedere il godimento turnario del bene. Diversamente il medesimo organo collegiale non è autorizzato, se non con l'unanimità dei

Condominio – Parti comuni – assegnazione posti auto Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 9069 del 21 marzo 2022 - commento

consensi, assegnare nominativamente a favore dei singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, posti fissi nell'area di proprietà comune.

Sulla base di questa evidenza la Corte di cassazione nell'accogliere il ricorso ha enunciato il seguente principio di diritto: *«né il regolamento di condominio in senso proprio, né una deliberazione organizzativa approvata dall'assemblea possono validamente disporre, come avvenuto nella specie, l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condomini - nella specie, i soli proprietari degli appartamenti, con esclusione dei proprietari dei locali commerciali - di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura, in quanto tale assegnazione parziale, da un lato, sottrae ad alcuni condomini l'utilizzazione del bene a tutti comune, ex art. 1117 c.c., e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune "animo domini", della relativa proprietà a titolo di usucapione, attraverso l'esercizio del possesso esclusivo dell'area».*