

Condominio – Uso parti comuni – Corte di Cassazione, Ordinanza, n. 15613 del 16 maggio 2021 - commento

Condominio – Deliberazione assembleare - Assegnazione posti auto in area comune – Unanimità dei partecipanti al condominio – Necessità - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 15613 del 16 maggio 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Una condomina impugnava la delibera assembleare con la quale, in assenza sua e di altri due condomini, con l'unanimità dei presenti, alla stessa era stato assegnato un posto auto, all'interno dell'area comune adibita a parcheggio, diverso da quello a lei attribuito in uso esclusivo ed in forza di precedente accordo siglato da tutti i condomini (come da verbale assembleare ed allegate planimetrie). Tale accordo, inoltre, era stato richiamato e allegato ad un successivo atto pubblico costitutivo di servitù a carico di una parte del cortile condominiale.

Tanto il Tribunale, quanto la Corte di appello respingevano la domanda attrice. In particolare, il giudice del gravame aveva ritenuto che, con l'accordo, l'assemblea non aveva costituito diritti reali di godimento in ordine all'attribuzione dei parcheggi, ma aveva provveduto a disciplinare l'uso della cosa comune, essendo irrilevante il fatto che l'intesa era stata sottoscritta da tutti i partecipanti al condominio. La delibera impugnata, pertanto, per la riassegnazione dei parcheggi non richiedeva l'unanimità dei consensi.

Avverso la sentenza di secondo grado l'attrice ha proposto ricorso per cassazione, lamentando che l'assegnazione di posti auto in uso esclusivo ai condomini, effettuata con l'unanimità dei consensi non poteva essere modificata con deliberazione a maggioranza. Inoltre, la Corte aveva erroneamente qualificato la decisione come mera regolamentazione d'uso del bene comune.

Il ricorso principale è stato accolto, con rinvio alla stessa Corte di appello in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

DECISIONE. Per quanto concerne l'utilizzo del bene comune, la Corte di cassazione ha richiamato l'orientamento costante della giurisprudenza, secondo il quale è prerogativa dell'assemblea individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possono usufruire i partecipanti. Tale decisione ha un carattere meramente organizzativo (così come nel caso in cui si decida di approvare il sistema del godimento turnario del bene nel caso in cui sia impossibile un simultaneo godimento del bene stesso da parte di tutti i condomini) da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, co.2, c.c.

Non si rientra, invece, in questa fattispecie quando vi sia stata una definitiva assegnazione nominativa a favore dei singoli, in via esclusiva e per tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per parcheggiare le autovetture (da ultimo: *Cass. 21 marzo 2022, n. 9069*).

Nella fattispecie la Corte di appello non aveva fatto buon uso di tali principi, poiché con

Condominio – Uso parti comuni – Corte di Cassazione, Ordinanza, n. 15613 del 16 maggio 2021 - commento

l'accordo in parola, allegato come parte integrante del relativo verbale assembleare, tutti i condomini avevano individuato i posti auto nell'area esterna comune adibita a parcheggio e li avevano assegnati nominativamente in uso esclusivo ai titolari delle varie unità comprese nel condominio. Tale accordo, che costituiva l'espressione di una volontà contrattuale poteva, pertanto, essere modificato solo con il consenso unanime dei condomini.