

38468/21



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -
MARIO BERTUZZI - Consigliere -
GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
LUIGI ABETE - Consigliere -
ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 12/10/2021 -
CC

R.G.N. 15134/2020
Rep. *non 38468*

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 15134-2020 proposto da:

(omissis) elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato
(omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis)

- intimati -

avverso la sentenza n. 4455/2019 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 17/10/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/10/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

38468/21

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 17 ottobre 2019, n. 4455/2019, resa dalla Corte d'appello di Venezia.

Non hanno svolto attività difensive gli intimati (omissis) e (omissis)

2. La Corte d'appello di Venezia, pronunciando sul gravame proposto da (omissis) contro la sentenza di primo grado resa in data 21 luglio 2017 dal Tribunale di Padova, ha "revocato" lo scioglimento della comunione dell'area cortili compresa nel fabbricato condominiale di via (omissis) ed ha disposto l'assegnazione in uso alle parti dei relativi posti auto secondo lo schema indicato dal c.t.u., prevedendo altresì per alcuni di essi una turnazione trimestrale, salvo che venisse recisa una pianta di alto fusto che vi insiste.

Il primo motivo di ricorso di (omissis) deduce la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., giacché la Corte d'appello di Venezia, a fronte di domanda di scioglimento delle comunione sulle porzioni del cortile dell'edificio con attribuzione a ciascun condomino di un posto auto, quale quella avanzata dalla medesima signora (omissis) e dal figlio (omissis) nei confronti degli altri condomini, ha reso una pronuncia di regolamentazione giudiziale dell'assegnazione dei posti auto da comprendere nel cortile.

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120, 1136 e 1102 c.c., avendo la Corte di Venezia, con la propria regolamentazione giudiziale dei posti auto all'interno del cortile, prevaricato i diritti dei

condomini in ordine al pari uso della cosa comune, avendo i partecipanti già raggiunto accordi al riguardo.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-*bis* c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria.

5. I motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione e sono fondati nei termini di seguito illustrati. Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11034; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6573; Cass. Sez. 2, 19/07/2012, n. 12485; Cass. Sez. 2, 05/03/2008, n. 5997; Cass. Sez. 2, 07/12/2006, n. 26226; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1004), è consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c., individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene. Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

La delibera non può invece contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio dell'autovettura, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune

rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini.

Nel presente giudizio, la stessa sentenza impugnata premette che la domanda di ((omissis) e di ((omissis) fosse volta ad ottenere lo "scioglimento della comunione condominiale sulle porzioni del cortile dell'edificio e l'attribuzione a ciascun condomino di un posto auto". Si verte, pertanto, in tema di divisione soggetta alla disciplina dell'art. 1119 c.c. (norma che, a differenza di quanto sostiene la Corte d'appello di Venezia, già prima dell'aggiunta operata dalla l. n. 220/2012 rispetto al vecchio testo supponeva il consenso unanime dei condomini per la divisione non giudiziale dei beni condominiali, come desumibile dai limiti posti nell'art. 61 disp. att. c.c. con riguardo alla delibera di scioglimento, trattandosi comunque di questione incidente sull'assetto dominicale dei diritti dei singoli partecipanti, perciò sottratta alle competenze riconosciute all'assemblea dall'art. 1135 c.c.).

E' comunque evidente che incorre nel vizio di ultrapetizione, ai sensi dell'art. 112 c.p.c., il giudice che, richiesto, come nella specie, dello scioglimento della comunione di un cortile condominiale, e dunque di convertire il diritto di ciascun condomino alla quota ideale in diritto di proprietà esclusiva di porzioni individuali, pronuncia una sentenza contenente una regolamentazione dell'utilizzo dei singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, così disponendo di un bene della vita diverso da quello oggetto di domanda.



Si consideri, peraltro, come sia proprio precluso al singolo partecipante al condominio di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti finalizzati al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18038).

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Venezia in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai principi richiamati, nonché tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Venezia in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 ottobre 2021.

Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
06 DIC 2021
IL CANCELLIERE ESPERTO
Laura Cosima Pugliese
