

0001421/16



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

R.G.N. 1702/2011

Cron. *1421*

Rep. *C.I.*

Ud. 09/12/2015

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -  
Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -  
Dott. ANTONIO ORICCHIO - Rel. Consigliere -  
Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -  
Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 1702-2011 proposto da:

ADINOLFI ROSA DNLRSO47P42F839N, elettivamente  
domiciliata in ROMA, VIA CESARE BECCARIA 84, presso lo  
studio dell'avvocato LUCREZIA MARIA MALVONE,  
rappresentata e difesa dall'avvocato FELICE SCOTTO;

- **ricorrente** -

**contro**

CONDOMINIO VIA E GIANTURCO 127 NAPOLI;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 12912/2009 del TRIBUNALE di  
NAPOLI, depositata il 19/11/2009;

2015

2368

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 09/12/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO  
ORICCHIO;

udito l'Avvocato SCOTTO Felice difensore della  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per  
l'inammissibilità o in subordine, per il rigetto del  
ricorso.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.



## CONSIDERATO in FATTO

ADINOLFI ROSA, in qualità di proprietaria di un appartamento sito all'interno del Condominio di via E. GIANTURCO n. 127 di NAPOLI, conveniva in giudizio il predetto Condominio innanzi al Giudice di pace di quella Città.

Parte attrice chiedeva dichiararsi la nullità della delibera assembleare assunta in data 16.05.2005, che aveva disposto la rotazione dell'uso dei posti auto situati all'interno del cortile condominiale, statuendo tra l'altro che la Adinolfi non potesse parcheggiare dal 1.06.2006 al 31.08.2006; tanto in quanto la medesima attrice assumeva che aveva acquistato dall'originario proprietario dell'intero edificio anche un diritto di parcheggio nel cortile condominiale e che, in ogni caso, la delibera impugnata, statuendo su diritti (su diritti) reali e soggettivi perfetti, non poteva essere assunta con una maggioranza semplice.

In via subordinata la Adinolfi invocava anche l'avvenuta usucapione del diritto di parcheggio in un determinato punto del cortile, ove la stessa aveva parcheggiato da oltre 30 anni senza contestazione alcuna.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, che chiedeva il rigetto del ricorso.

Il Giudice di pace accoglieva il ricorso della Adinolfi e per l'effetto dichiarava la nullità della delibera impugnata.

Avverso detta decisione proponeva appello il Condominio chiedendo la riforma della gravata decisione.

Resisteva all'impugnazione la Adinolfi che, costituitasi in giudizio, proponeva appello incidentale.



Con sentenza in data 17/19 novembre 2009 il Tribunale di Napoli, in funzione di Giudice di appello, accoglieva l'appello principale, rigettava quello incidentale, rigettando conseguentemente la domanda attrice di nullità delle delibera condominiale impugnata.

Per la cassazione della succitata decisione del Giudice di appello ricorre la Adinolfi con atto fondato su due ordini di motivi.

Non ha svolto attività difensiva il Condominio intimato.

### **RITENUTO in DIRITTO**

**1.- Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di "VIOLAZIONE, FALSA ED ERRATA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 112 113 e 116 C.P.C. - VIOLAZIONE ED ERRATA APPLICAZIONE DELL'ART. 1135 e 1136 C.C. "**

In particolare parte ricorrente lamenta che "l'errore in cui è incorso il Tribunale di Napoli con la sentenza oggetto del presente ricorso per cassazione. è grave ed inescusabile, e consiste in una valutazione sbagliata delle norme in epigrafe citate : in particolare, il Tribunale, attribuisce all'assemblea condominiale il potere di decidere su diritti reali e soggettivi perfetti, quali quello spettante alla Sig.ra Adinolfi in virtù dell'atto di compravendita per Notar Vosa del 14 novembre 1991 , ove veniva, alla stessa trasferito il diritto di parcheggiare un'autovettura nel cortile di ingresso condominiale".

Il motivo è del tutto infondato, specie con riguardo all'affermazione (invero mai svolta dal Tribunale) di aver attribuito all'assemblea condominiale il potere di decidere su diritti reali e soggettivi della ricorrente.

Infatti e quanto alla pretesa proprietà esclusiva di una parte del cortile in capo ad Adinolfi Rosa, la sentenza impugnata ha affermato : *"il Giudice di Pace ha dichiarato la nullità della delibera impugnata - con la*



quale il Condominio di via F. Granturco n. 127 aveva deliberato la rotazione dei posti auto nel cortile condominiale, statuendo che la Adinolfi non potesse parcheggiare dal 1/6/2006 al 31/8/2006 -- ritenendo che la stessa fosse lesiva del diritto della Adinolfi di posteggiare l'auto nel cortile condominiale, diritto trasferitole da Di Costanzo Maria, originaria proprietaria del fabbricato. Orbene, tale convincimento non può essere condiviso. Infatti, come opportunamente eccepito dal Condominio, all'atto dell'acquisto da parte dell'odierna appellante della proprietà dell'immobile sito al piano terzo dello stabile, avvenuto con rogito per Notar Vittoria Vosa del 14/11/1991 rep. n. 4187, l'originaria proprietaria dell'intero edificio Di Costanzo Maria aveva già alienato altra unità immobiliare del fabbricato e, precisamente, quella al secondo piano, a Castaldo Marcello con atto di compravendita per Notar Raffaele De Napoli del 28/11/1990 rep. n. 14211 (v. documentazione allegata alla produzione di primo grado dell'appellante). Ora, deve ritenersi che per effetto di tale primo atto di trasferimento da parte dell'originaria proprietaria, si sia costituito ipso iure il condominio di via E. Granturco n. 127, con la conseguenza che la Di Costanzo non aveva più titolo per disporre successivamente delle parti comuni dell'edificio, tra cui appunto il cortile, essendo le stesse già divenute condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. per mancanza di riserva o di menzione nel titolo di trasferimento a terzi della prima unità immobiliare. “

Il giudice di appello ha, quindi, correttamente valutato che il cortile era già diventato bene condominiale in forza del primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare da parte dell'originario proprietario, per cui il successivo trasferimento di altra unità immobiliare



all'attuale ricorrente Adinolfi non poteva trasferire ad essa, in proprietà esclusiva, una parte del bene condominiale.

Tale affermazione è coerente con i principi già espressi da questa Corte (Sez. 2, Sentenza, n. 3257 del 19/02/2000), che ha affermato : “ Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni.

Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti.”

L'esposto principio, in questa sede condiviso, è stato ribadito successivamente da Cass., Sez. Seconda, Sentenza n. 19829 del 04/10/2004.

In via subordinata e sotto altro profilo, la ricorrente lamenta che, in ogni caso, la delibera era invalida perché la decisione di limitare il godimento del cortile alla Adinolfi è stata assunta con una maggioranza semplice, ove invece era necessaria una maggioranza qualificata, trattandosi di delibera destinata ad incidere su diritti reali e soggettivi dei singoli.

La censura in esame, pure sotto l'esposto profilo, non è fondata.



Secondo consolidata e qui ribadita giurisprudenza di questa Corte “ il regolamento condominiale, adottato a maggioranza, può disporre in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, tale dovendosi intendere non solo l'uso identico in concreto (se possibile), ma in particolare l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio. (Nella fattispecie è stata ritenuta valida la delibera, adottata a maggioranza, che aveva previsto l'uso a rotazione tra i quattro condomini dei tre posti auto disponibili).” ( Cass. civ., Sez. Seconda, Sent. 16 giugno 2005, n. 12873).

D'altra parte, come affermato nella citata sentenza, “ è giurisprudenza di questa Corte ( Cass. n. 2084/1992, n. 9649/1998, n. 1057/1999 e n. 4601/1981) che il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine; che, pertanto, la disciplina turnaria; dei posti macchina, lungi dal comportare l'esclusione di un condomino dall'uso del bene comune, - come ritiene la sentenza impugnata, - è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile; nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze; che la delibera, la quale disciplina l'uso di un bene comune può essere legittimamente assunta con le maggioranze di cui all'art. 1136 cod. civ., purché sia assicurato il pari uso di tutti i condomini, e cioè il massimo godimento possibile, come



*è avvenuto nel caso in esame; che l'assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ, la specifica destinazione dei posti auto disponibili, per assicurare ai condomini il migliore godimento e la migliore utilizzazione dei detti posti auto, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario per l'impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, in quanto il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i compartecipi della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza."*

Il Tribunale di Napoli ha applicato tali principi e parte ricorrente non prospetta neppure validi motivi comportanti un mutamento del suesposto consolidato orientamento giurisprudenziale.

Il motivo deve, dunque, essere rigettato.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si deduce il vizio di **"VIOLAZIONE, FALSA ED ERRATA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 112 - 113 E 116 C.P.C. - VIOLAZIONE ED ERRATA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 1140 - 1158 E 1159 C.C. "**

Viene, col motivo in esame, dedotto che il Tribunale avrebbe *"erratamente e abnormemente valutato sia le risultanze delle prove documentali, il più volte citato atto notar Vosa 14/11/91, che quelle delle prove orali, ovvero dei testimoni che, univocamente, senza contraddizioni e senza né richiesta di controparte, né espletamento di prova contraria, hanno dichiarato che per oltre 30 anni la sig.ra Rosa Adinolfi ed il padre, hanno parcheggiato nel cortile di Via E.Granturco n. 127 Napoli, pacificamente e pubblicamente, senza che nessuno, prima della delibera impugnata, abbia contestato il loro diritto e la facoltà di cui si sono avvalsi."*

La censura qui in esame non è assolutamente pertinente rispetto alla ratio ed alla motivazione della sentenza di secondo grado.

Infatti in essa il giudice ha spiegato puntualmente che per l'usucapione abbreviata è pur sempre necessario un titolo





astrattamente idoneo ad attuare il trasferimento del diritto reale, ed a tal fine, è indispensabile l'esatta individuazione del bene nel titolo medesimo e l'identità dello stesso con quello successivamente avvenuto. Quindi, ad avviso del Tribunale di Napoli, prima di accertare se fosse provato l'asserito possesso decennale, era necessario verificare l'idoneità in astratto del titolo di trasferimento, nei termini sopra descritti, a consentire l'usucapione, circostanza quest'ultima esclusa nel caso di specie, in quanto nell'atto di acquisto per Notar Vittoria Vosa del 14/11/1991 rep. n. 4187 mancava del tutto l'individuazione in esso del posto auto successivamente oggetto di uso da parte della Adinolfi.

La decisione impugnata è peraltro conforme alla giurisprudenza di legittimità ed , in particolare e da ultimo, a Cass. civ. , Sent. 17 gennaio 2014 n. 874, che ha affermato il principio –qui condiviso e ribadito- per cui “ l'usucapione decennale di cui all'art. 1159 cod. civ. postula l'identità fra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede "a non domino", corrispondenza che va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo di acquisto e del possesso, rimanendo preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle dell'altro.”

Parte ricorrente non deduce idoneo motivo alcuno atto a giustificare il mutamento del suesposto e consolidato orientamento giurisprudenziale in base al quale il presupposto indispensabile ai fini dell'operatività dell'istituto in esame (non ricorrente nella fattispecie) è la perfetta corrispondenza tra il bene posseduto e quello oggetto del titolo.

Il motivo va, dunque, respinto.

3.- Alla stregua di quanto innanzi esposto, affermato ritenuto il ricorso va rigettato.

**P.Q.M.**

La Corte

rigetta il ricorso.



Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda  
Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il  
9 dicembre 2015.

*Antonio Di Nicola*  
Il Consigliere Estensore

Il Presidente

*Vincenzo*

*Il Consigliere Estensore*  
Il Consigliere Estensore D/2601

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

26 GEN. 2018

*Il Presidente*  
Il Presidente D/2601