

L'assemblea di condominio può decidere di realizzare dei posti auto nel cortile condominiale; l'assemblea, però, non può escludere alcuni condòmini da tale assegnazione.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BIANCHINI Bruno - Presidente -
Dott. PARZIALE Ippolito - rel. Consigliere -
Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -
Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 21280/2011 proposto da:

CONDOMINIO VIA (OMISSIS), (OMISSIS), in persona del suo amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, Via Del Circo Massimo 9, presso lo studio dell'avvocato AURORA PERRIS, rappresentato e difeso dall'avvocato ANTONIO SALVADORI, come da procura speciale a margine del ricorso;
- ricorrente -

contro

B.D., (OMISSIS) elettivamente domiciliato in Roma, Viale Trastevere 259, presso lo studio dell'avvocato GAETANO PATTA, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 494/2011 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 11/04/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/05/2016 dal Consigliere Ippolito Parziale;

uditi gli avvocati Salvadori e Patta, che si riportano agli atti e alle conclusioni assunte;

udito il sostituto procuratore generale, Rosario Giovanni RUSSO, che conclude per l'accoglimento del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Si tratta di un'impugnazione di delibera condominiale che assegna delimita 24 posti auto nel cortile condominiale comune, uno per ciascuno dei 24 appartamenti, consentendo altresì a chi lo voglia, a sue spese, di realizzare una copertura per il posto auto.

Impugna il condomino B. che deduce violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., nonché incertezza sul quorum costitutivo dell'assemblea, che sarebbe privo dei proprietari dei negozi.

2. Il giudice onorario del tribunale rigetta.

3. La Corte d'appello riforma integralmente la decisione impugnata, con conseguente declaratoria di nullità delle delibere di cui ai punti 6 e 7 dell'assemblea condominiale del 25.10.2005. Ritiene la Corte locale che l'unica interpretazione logica della delibera era nel senso di assegnare a ciascun appartamento un posto auto individuato con numerazione progressiva e con possibilità di proteggerlo con tettoia. Di qui la violazione dell'art. 1120 c.c., comma 2.

La Corte locale rilevava anche la nullità della delibera per essere stati esclusi dalla decisione i negozi che non risultavano dal verbale non essere proprietari anche del cortile.

4. Impugna il Condominio con due distinti motivi. Resiste il condomino B.. Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. I motivi del ricorso.

1.1 - Col primo motivo si deduce violazione dell'art. 1108 c.c., e art. 1120 c.c., comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver la Corte ritenuto applicabile al caso di specie il secondo comma, anziché il primo, dell'art. 1120 c.c., considerando erroneamente che le delibere impugnate, nell'assegnare in via esclusiva ai singoli condomini l'uso di parti del cortile, renderebbero inservibili tali parti comuni per gli altri condomini e creerebbero i presupposti di fatto per l'acquisto delle relative aree per usucapione, laddove (a prescindere dal fatto che già precedenti delibere, non impugnate, avevano disposto la estensione dei preesistenti 10 posti auto coperti in 20) le stesse, al di là della dicitura utilizzata nell'ordine del giorno, si erano limitate a delimitare i posti auto e, quindi, richiedevano le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., comma 5, (in relazione all'art. 1120 c.c., comma 2).

1.2 - Col secondo motivo si contesta la decisione della Corte di merito nella parte in cui, sia pure incidenter tantum, ha censurato la delibera impugnata per non aver tenuto conto, nel calcolo del quorum, dei proprietari dei fondi commerciali (ma solo degli appartamenti), senza considerare che, in realtà, non vi erano stati proprietari di tal fatta esclusi dalle votazioni e che negli atti di compravendita (posti in essere dall'originaria unica proprietaria dell'intero immobile) era stato espressamente previsto che l'area retrostante l'edificio era ceduta ai soli assegnatari degli alloggi.

2. Prima di esaminare i motivi del ricorso, è opportuno riportare le motivazioni che hanno indotto la Corte locale ad interpretare la complessiva deliberazione condominiale, giungendo a conclusioni diverse dal primo giudice, che aveva ritenuto che "la delibera in oggetto non determina in concreto una situazione del genere" perchè "l'inservibilità si verrebbe a con figurare solo qualora un condomino impedisse ad un altro di parcheggiare l'auto in un posto coperto da tettoia, divieto che allo stato non potrebbe essere frapposto da alcuno, neppure da colui che avesse deciso di sostenere e poi sostenuto l'onere della spesa per la realizzazione di una (qualsiasi) tettoia", con la conseguenza che i posti auto "rimangono fruibili da ciascun condomino senza alcun limite, indipendentemente dall'avvenuta o meno realizzazione della relativa copertura".

2.1 - La Corte di appello ha ritenuto) invece che "la tesi interpretativa volta a salvare la legittimità della delibera sembra artificiosa e inconsistente, in quanto ipotizza che un singolo condomino affronti personalmente la spesa per realizzare un singolo gazebo a protezione di un singolo posto auto per poi lasciarlo a disposizione di tutti", sicchè, secondo il primo giudice, potrebbe accadere che "metà dei condomini paghi la metà dei posti auto coperti per metterli graziosamente a disposizione dell'altra metà". Secondo la Corte di appello, invece, "il senso logico della delibera è chiaramente indirizzato a ripartire i posti auto nel cortile assegnandoli individualmente in uso esclusivo a ciascun condomino ed autorizzandolo ad allestire mia propria tettoia-gazebo a copertura del proprio posto auto, col solo vincolo di uniformare tra loro la natura dei manufatti". Osserva la Corte locale che "non a caso, vi è perfetta coincidenza tra il numero di appartamenti ed il numero di posti auto e, del resto, il significato sostanzialmente divisionale della decisione appare insito dalla stessa formulazione dell'ordine del giorno, che recita assegnazione posti auto nel cortile condominiale, andando ben oltre la mera disciplina dell'utilizzo". Rileva ancora la Corte locale che "al punto n. 6 del verbale si dice apertamente che ci sono 24 posti auto uno per ogni appartamento, il che sottende l'intenzione di frazionare la superficie comune per farne pertinenze di ogni appartamento". Di qui e in coerenza con tale prospettazione, la Corte locale osserva che "al punto n. 7 si propone che venga realizzata la tettoia per chi la vuole pagando ognuno la sua: questo però presuppone una preventiva assegnazione dei posti auto ad ogni appartamento.

Viene chiesto chi è favorevole a realizzare le coperture dei posti auto secondo lo schema dei plinti esistenti con spese a carico solo di chi deciderà di realizzarla (ovviamente tutte uguali)".

2.2 - La Corte locale poi si fa carico anche del fatto che "naturalmente, la delibera resta priva di ogni efficacia costitutiva, giacchè per attuare davvero un frazionamento sarebbe stata necessaria la stipulazione di un atto notarile", rilevando però che "nondimeno, come paventa la difesa appellante, la volontà inespressa crea i presupposti affinché il realizzatore del singolo posto auto coperto possa esercitarvi il possesso e far valere un domani usucapione per sè e per i propri aventi causa". La Corte locale così conclude il suo ragionamento: "in tal senso, non v'è dubbio che la delibera miri illecitamente a trasformare un'area di uso comune indiviso in porzioni di uso esclusivo, ponendosi in contrasto col disposto dell'art. 1120 c.c., comma 2". Con l'ulteriore conseguenza che "in accoglimento del gravame, non può che essere dichiarata la nullità della delibera medesima. Ogni altra questione resta assorbita o superata".

2.3 - La Corte locale poi "per completezza" affronta anche la questione relativa alla "determinazione del quorum ai fini della votazione con esclusivo riferimento ai proprietari degli appartamenti, senza tener conto dei proprietari dei fondi commerciali", rilevandone l'erroneità, posto che "la proprietà dei fondi commerciali include infitti la facoltà - e ne rispecchia il valore economico - del servirsi liberamente del cortile comune a cielo aperto, sicchè non si vede per quale ragione i rispettivi titolari non avrebbero diritto a partecipare ad una scelta che, mirando a riempire il cortile di tettoie-gazebo destinate ad accogliere le auto dei proprietari degli appartamenti, pregiudica e la destinazione di un bene che appartiene pro-indiviso anche ai proprietari dei fondi commerciali".

3. Tanto premesso, il ricorso è infondato.

Il Condominio nella sostanza, nel suo ricorso e nella memoria depositata, contesta la complessiva interpretazione data dalla Corte locale alle due decisioni assunte con riguardo ai punti 6 e 7 dell'odg, prospettandone una diversa, fondata anche sulla distinzione delle due delibere, svaloriizzando le parole inserite all'odg e valorizzando alcune affermazioni contenute nel verbale, che farebbero concludere non già per la volontà di assegnare i posti auto, ma soltanto di utilizzare al meglio l'arca comune, pure consentendo la realizzazione di una tettoia a spese del singolo condomino.

invece plausibile e ragionevole la complessiva interpretazione data dalla Corte locale alle deliberazioni assembleari, operando un necessario raccordo tra i punti come indicati all'odg e il senso complessivo delle deliberazioni assunte, anche attraverso la loro verbalizzazione, specie alla luce della possibilità di costruire, a spese proprie, la tettoia per ciascuno dei 24 posti auto per ciascuno dei 24 appartamenti. Una diversa interpretazione si porrebbe in contrasto con il senso comune e favorisce l'obiezione avanzata al riguardo dalla Corte locale circa l'evidente incoerenza tra pagamento delle spese di una tettoia da parte del singolo condomino e possibilità di uso indistinto di tale posto auto da parte di tutti i condomini. Inoltre, restano plausibili anche le altre osservazioni della Corte con riguardo alle conseguenze di tale delibera con riguardo alla possibile legittimazione del comportamento successivo di utilizzo protratto nel tempo del singolo posto auto dal parte di un solo condomino.

Come correttamente osservato dalla Corte locale, l'appena indicata ratio decidendi è sufficiente a sostenere la decisione assunta, restando ininfluenta la questione relativa anche al corretto conteggio del quorum costitutivo con riguardo ai negozi.

4. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la parte ricorrente alle spese di giudizio, liquidate in 2.500,00 (duemilacinquecento) Euro per compensi e 200,00 (duecento) Euro per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 13 maggio 2016.

Depositato in Cancelleria il 21 novembre 2016