

con la quale è stato approvato il regolamento del Supercondominio chiedendo che ne venisse accertata la nullità/annullabilità e/o inefficacia.

Si costituiva regolarmente il Condominio contestando tutte le domande *ex adverso* formulate e concludendo per il rigetto delle stesse.

Nel corso del giudizio, il Giudice concedeva alle parti i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. per il deposito delle memorie all'esito delle quali, ritenendo la causa matura per la decisione, invitava i procuratori a precisare le conclusioni

La domanda svolta con l'atto introduttivo del giudizio è infondata e, pertanto, non può trovare accoglimento.

Gli attori sono comproprietari di un box ad uso autorimessa facente parte del Condominio sito in e di una unità

immobiliare sita in altro immobile, in

I due edifici, di cui sopra, costituiscono il Supercondominio

Gli attori lamentano lesione del diritto, prevista dall'art. 4 del regolamento condominiale Condominio , che disciplina l'uso della corte comune : “ i proprietari o i

loro inquilini del mappale 958 sub 5,6,7 (scal C) e i proprietari o inquilini deli mappali 6, 16, 17” (laddove il mappale 16 identifica l'unità immobiliare degli attori), potranno parcheggiare nella corte comune al mappale 7”.

Rilevano quindi che la delibera del 23/5/2017 del Supercondominio, approvata all'unanimità dei presenti, con il voto di 11 condomini su 18 portanti 566,55 mm. , di approvazione del regolamento del Supercondominio, che ha disposto al punto 3 : “diritto di parcheggio nella corte comune: Il parcheggio, all'interno della corte comune, è consentito nei limiti della disponibilità delle aree perimetrali della corte idonee al posteggio”, avrebbe leso o comunque limitato e inficiato il diritto degli attori stessi, attribuendo a tutti i condomini del supercondominio lo stesso diritto (di parcheggio), precedentemente precluso o limitato.

Contestano, pertanto la legittimità della delibera.



Orbene:

E' dato incontestato e, comunque, documentalmente provato che il mappale 7, cioè la corte, sia di proprietà comune ai mappali 5, 15,16,17, 958.

Si osserva altresì, che le clausole di regolamento contrattuale condominiale, che impongono limitazioni ai diritti spettanti ai condomini sulle proprietà esclusive, incidendo sul diritto di ciascun condominio, devono essere trascritte, “ indicando nella nota di trascrizione, ai sensi dell’art. 2659 c.c. comma 1 n. 2 e art. 2665 c.c , le specifiche clausole limitative, non essendo sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale “ (Cass. 21024/2016 Cass. 2018/6769).

Nel caso che ci occupa, dai documenti prodotti (docc. da 3 a 6 attori) non risulta esservi trascrizione alcuna del peso in oggetto, che, pertanto, non può essere opponibile a terzi.

Il regolamento del Condominio , relativo al mappale 958, non può avere rilevanza, né può porre vincoli o limitazioni nei confronti dei proprietari dei mappali 5,15,16,17 (che non fanno parte del suddetto condominio) non avendo, peraltro, questi ultimi, partecipato alla formazione del regolamento.

E' opinione consolidata in dottrina e in giurisprudenza, altresì, che la delibera assembleare di destinazione della corte a parcheggio di autovetture – in quanto disciplina le modalità d’uso e di godimento del bene comune – è validamente approvata con le maggioranze previste dall’art. 1136 c.c comma 5, non essendo richiesta l’unanimità dei consensi (Cass. 2012/9877 Cass. 2016/24960)

Legittimamente, pertanto, i condomini del Supercondominio, con delibera del 23/05/2017 adottata all’unanimità dei presenti (con il voto di 11 condomini su 18 portanti 566,55 mm.) stabilivano, tra l’altro, il diritto di parcheggio nella corte comune “ nei limiti della disponibilità delle aree perimetrali, per tutti i condomini del Supercondominio.”

La delibera oggi impugnata, risulta per i motivi sopra esposti pienamente valida.



Al rigetto delle domanda attoree consegue la soccombenza delle spese di giudizio che si liquidano come in dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio/in contumacia della parte convenuta, così provvede:

1. Rigetta le domande attoree e per l'effetto
2. Dichiarata valida ed efficace la delibera del Supercondominio
assunta il 23/05/2017
3. Condanna gli attori a rimborsare al Supercondominio le spese di lite,
che si liquidano in € 80,00 per spese ed € 3.500,00 per compensi, oltre IVA e CPA e
15% spese generali.

Milano 17 luglio 2019.

Il Giudice

Dott. Paola Barbara Folci

