

GIURISPRUDENZA

Data udienza 10 giugno 2020

Integrale

Condominio - Uso della cosa comune - Cortile condominiale - Assegnazione dei singoli posti auto - Finalità - Approvazione della relativa delibera a maggioranza dei condomini

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli, quarta sezione civile, nella persona del G.O.T. Dott. Lucia Sorrentino, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2443/2013 R.G. Aff. Cont. avente ad oggetto:

impugnativa delibera assembleare

TRA

OR.GI., elettivamente domiciliato in Napoli alla VIA (...) presso lo studio dell'avv. Gi.Gr. che lo rappresenta e difende come da mandato in atti

- attore -

e

CONDOMINIO Via (...) NAPOLI, in persona dell'amm.re p.t., domiciliato in Napoli al C.so (...) presso lo studio dell'avv. An.So. che lo rappresenta come da mandato in atti

- convenuto -

- MOTIVI DELLA DECISIONE -

L'opposizione è fondata e deve essere accolta per quanto di ragione.

Ed invero, secondo giurisprudenza costante, (Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 12485 del 19/07/2012) "l'assegnazione dei posti-auto nel cortile comune costituisce manifestazione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune, consentito all'assemblea del condominio"; (Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 6573 del 31/03/2015) "né tale regolamentazione con relativa assegnazione di singoli posti-auto ai vari condomini determina la divisione del bene comune o la nascita di una nuova figura di diritto reale, limitandosi solo a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario della cosa comune". Dunque, la delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortilizia comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto essa disciplina le modalità di uso del bene comune, e si limita a renderne più ordinato e razionale il godimento paritario (Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6573; Cass. Sez. 2, 19/07/2012, n. 12485; Cass. Sez. 2, 15/06/2012, n. 9877; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1004). Tuttavia, l'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare ed assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806). Ancora, di recente, la Cassazione ha affermato, nella sua ordinanza del 2019 n. 7618, che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Non a caso, sono sempre stati considerati vietati i parcheggi nell'area condominiale che limitano o quantomeno rendono difficoltoso il passaggio o la manovra degli altri veicoli (Cassazione - Sezione II civile - Sentenza 24 agosto 2012 n. 14633).

Premesso ciò, considerato che risulta provato dalle dichiarazioni testimoniali e, per la verità non contestato, come i posti auto e moto individuati nella delibera impugnata impediscono di accedere a due rampe di scale di accesso alle proprietà dei singoli condomini, oltre ad essere, in alcuni casi, situati dietro ad altre vetture con la conseguente impossibilità di parcheggiare o uscire dal cortile in assenza del condominio che occupa il posto antistante. Alla stregua delle precedenti osservazioni deve accogliersi l'opposizione, con la conseguente declaratoria di nullità della delibera assembleare impugnata nella parte in cui si approva il regolamento per il parcheggio posti auto e moto nel cortile condominiale.

Le spese di lite del presente giudizio, tenuto conto della controvertibilità della materia trattata, vanno dichiarate interamente compensate tra le stesse.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni altra domanda reietta, definitivamente pronunciando sulla causa proposta come in narrativa, così provvede:

- 1) accoglie l'opposizione e dichiara nulla la delibera impugnata del 05/12/2012, come meglio precisato in parte motiva;
- 2) compensa le spese di lite.

Così deciso in Napoli il 10 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 27 luglio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 10 giugno 2020

Massima redazionale

Condominio - Uso della cosa comune - Cortile condominiale - Assegnazione dei singoli posti auto - Finalità - Approvazione della relativa delibera a maggioranza dei condomini

In materia condominiale l'assegnazione dei posti auto nel cortile comune costituisce manifestazione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune consentito dall'assemblea. Detta regolamentazione, con relativa assegnazione dei singoli posti auto, non determina la divisione del bene comune né la nascita di una nuova figura di diritto reale essendo solo finalizzato a rendere solo più ordinato e razionale l'uso paritario della cosa comune. La delibera di assegnazione dei singoli posti auto nel cortile comune, è approvata validamente a maggioranza, non essendo a tal fine necessaria l'unanimità dei consensi disciplinando la stessa, le modalità di uso del bene comune e limitandosi a rendere più ordinato e razionale il godimento paritario.