

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 settembre 2020

Integrale

**Condominio - Assegnazione dei singoli posti auto nel cortile - Approvazione e maggioranza richiesta - Impugnazione della delibera - Motivo di nullità**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MESSINA

Prima Sezione Civile

Il giudice onorario della Prima Sezione Civile del Tribunale di Messina, avv. Massimo Morgia, in funzione di giudice monocratico, ha reso la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 2867/2012 R.G.

TRA

(...), nata a (...) il (...), c.f. (...), elettivamente domiciliata in Via (...), presso lo studio dell'Avv. Fi.Pa., c.f. (...), che la rappresenta e difende.

ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO (...), Via (...), in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Gi.Sa., presso il cui studio in Messina, Viale (...), ha eletto domicilio.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 24.04.2012, la sig.ra (...) conveniva in giudizio il Condominio (...) per impugnare il verbale dell'assemblea Condominiale del 20.03.2012, relativamente ai punti 1, 3, 6, 10 e 14 dell'ordine del giorno, riguardanti rispettivamente: l'approvazione del bilancio consuntivo 01.01.2011 - 31.12.2011; l'approvazione del bilancio preventivo 01.01.2012 - 31.12.2012; la richiesta dei condomini (...) - (...) per il ripristino dei danni subiti nella loro cantina e del relativo incarico affidato alla ditta (...); "l'Assegnazione posti macchina liberi ai proprietari di unità immobiliari che non sono assegnatari di posto auto. Determinazioni"; "Varie ed eventuali". In merito al Punto 14 - Varie ed eventuali - l'assemblea evidenziava che il posto macchina n. 20, pertinenza dei condomini (...)-(...), era occupato da un'autovettura non più funzionante di proprietà della sig.ra (...) ed invitava l'amministratore ad adoperarsi per fare spostare tale macchina.

Costituitosi in giudizio con comparsa di costituzione e risposta del 27.07.2012, il Condominio (...), in persona del suo amministratore pro-tempore, chiedeva in via preliminare il rigetto della richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera condominiale impugnata e, nel merito, il rigetto delle domande di annullamento della medesima delibera con quanto per legge conseguenziale.

All'udienza del 01.04.2014, parte attrice dichiarava di "voler proseguire il presente giudizio solo con riferimento alla domanda relativa all'assegnazione dei posti auto liberi, (punto n. 10 dell'o.d.g.), rinunciando alle altre domande",

Parte convenuta dichiarava di accettare la rinuncia formulata da controparte ed insisteva per l'ammissione dei mezzi istruttori richiesti.

Istruita la causa, limitatamente alla domanda non rinunciata, dopo vari rinvii, all'udienza del 21.01.2020, le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva assegnata a sentenza con termine di gg. 60 per la comparsa conclusoria ed ulteriore termine di gg. 20 per repliche, termini prolungati a causa dell'emergenza "covid -19".

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Preso atto della cessazione della materia del contendere in relazione alla impugnazione della delibera assembleare del 20.03.2012, punti 1, 3, 6 e 14 dell'o.d.g., per effetto della intervenuta rinuncia dell'attrice e della conseguente accettazione della convenuta, l'esame deve limitarsi alla domanda di annullamento della deliberazione in oggetto limitatamente al punto 10 dell'o.d.g.

Non vi è dubbio che il cortile condominiale rientri tra i beni comuni di cui all'art. dell'art. 1117 del codice civile. Secondo tale articolo sono intesi "beni comuni" il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solati, le scale, i portoni di ingresso, i portici, i cortili e le facciate; inoltre sono ricompresi tra gli spazi comuni le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti e tutti quegli spazi destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.

Con la delibera impugnata, il Condominio ha inteso disciplinare le modalità di uso di un bene comune, quale il cortile condominiale.

Secondo costante indirizzo della Suprema Corte, la delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortiliva comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo 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).

Si profila un motivo di nullità qualora la delibera, nell'assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incida sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei condomini (Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806), quale, ad esempio, il diritto di accesso al box di proprietà.

Nel caso di specie, con la delibera impugnata, non si attribuisce all'assegnataria il possesso esclusivo dell'area di parcheggio a lei assegnata, inoltre, parte attrice non dice quale diritto di proprietà esclusiva sia stato leso.

La delibera, quindi, è stata validamente approvata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei parametri approvati con D.M. n. 55 del 10 marzo 2014, pubblicato in G.U. del 02.04.2014, in considerazione del valore della controversia, della complessità delle questioni trattate, dell'attività svolta e della parziale rinuncia alle domande.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza:

dichiara la cessazione della materia del contendere in relazione alla impugnazione della delibera assembleare del 20.03.2012, punti 1, 3, 6 e 14 dell'o.d.g., per effetto della intervenuta rinuncia dell'attrice e della conseguente accettazione della convenuta:

rigetta la domanda di annullamento della Delib. 20 marzo 2012, punto 10 dell'o.d.g.;

condanna (...), al pagamento, in favore del Condominio (...), in persona del legale rappresentante p.t., delle spese di giudizio che si liquidano in Euro 900,00, oltre spese generali, c.p.a. e i.v.a.

Così deciso in Messina il 28 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria l'1 ottobre 2020.

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 settembre 2020

Massima redazionale

### **Condominio - Assegnazione dei singoli posti auto nel cortile - Approvazione e maggioranza richiesta - Impugnazione della delibera - Motivo di nullità**

---

La delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortiliva comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo 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 paritari Si profila un motivo di nullità qualora la delibera, nell'assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incida sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, , quale, ad esempio, il diritto di accesso al box di proprietà.

