

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Vasto | **Civile** | **Sentenza** | 3 febbraio 2021 | **n. 28**

Data udienza 2 febbraio 2021

Integrale

Condominio - Diritto al parcheggio - Accorpamento di più unità immobiliari - Estinzione - Non sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Il Tribunale di Vasto in composizione monocratica, nella persona del G.O. Tommaso David, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile iscritto al n. 396/2018 del Ruolo Generale Affari Civili e vertente

TRA

(..) nato a V. il (...) (c.f. (...)) in proprio e quale esercente la potestà genitoriale sul figlio minore (...), rappresentato e difeso dall'Avv. Pi.AN.

ATTORE

E

CONDOMINIO (...), in persona dell'Amministratore p.t. c.f. (...), rappresentato e difeso dall'avv. Ni.TA.

CONVENUTO

Si premette che ai sensi dell'art. 58 della L. n. 69 del 2009, l'articolo 132 c.p.c. si applica ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della detta legge per cui non è necessario trascrivere lo "svolgimento del processo" (salvo richiamarlo, ove necessario od opportuno, per una migliore comprensione delle motivazioni della presente decisione).

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 12.4.2018 (...), anche quale esercente la potestà sul minore (...), conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Vasto, il Condominio Gardenia esponendo di essere proprietario dell'immobile sito in V. alla Via M. dell'A. n. 130 facente parte del Condominio Gardenia, distinto in Catasto al F. (...) p.lla (...) sub. (...). Deduceva che originariamente la detta unità immobiliare era costituita da due unità immobiliari distinte in C. al F. (...) p.lla (...) sub. (...) e sub. (...), successivamente accorpate in un unico appartamento.

Per quel che interessa in questa sede, deduceva che l'Assemblea Condominiale, in data 2 novembre 2015 aveva, all'unanimità, deciso di assegnare 10 posti auto da realizzarsi nel cortile condominiale e che al D. S. erano stati assegnati i posti auto distinti con i nn. 9 e 3.

Con successiva Delib. del 13 gennaio 2016 il Condominio confermava quanto stabilito in data 2 novembre 2015 confermando la realizzazione di 10 posti auto.

Successivamente, ancora, in data 5.5.2017 l'Assemblea Condominiale rigettava la richiesta di un condomino di regolamentazione diversa dei posti auto.

In data 16.11.2017 l'assemblea dava incarico al tecnico di fiducia dell'amministratore di redigere una planimetria dei posti auto.

La delibera con cui veniva assunta tale decisione veniva impugnata dall'odierno attore.

In data 27.12.2017 l'assemblea, dopo che il geom. S., all'uopo incaricato dall'Amministratore, aveva illustrato il proprio elaborato progettuale e dopo che lo stesso aveva fatto presente che il numero di unità abitative allo stato attuale contava 9 unità, approvava tale planimetria. Anche tale delibera veniva impugnata dall'attore. Entrambi i due procedimenti di impugnazione delle delibere proposte dal D.S. venivano dichiarati esauriti poiché il Condominio non prestava il consenso alla prosecuzione.

Ciò sinteticamente esposto, chiedeva preliminarmente sospendersi l'efficacia delle delibere del 16.11.2017 relativamente al punto 3 dell'ordine del giorno e del 27.12.2017 relativamente ai punti 1 e 2; nel merito chiedeva dichiararsi la nullità ovvero l'annullabilità delle anzidette delibere, con vittoria di spese e compensi.

La causa è stata ritualmente e tempestivamente iscritta a ruolo in data 17 aprile 2018.

Si è costituito in giudizio il Condominio convenuto il quale ribadiva che le unità abitative, attualmente, erano in numero di 9 per cui, onde non alterare il principio di pari uso della cosa comune, i posti auto da assegnare erano solamente nove e non più dieci. Tale assunto, secondo parte convenuta, era corroborato dal fatto che le unità immobiliari di parte attrice erano state fuse in una unica unità con un nuovo subalterno, prima dell'acquisto da parte dell'attore medesimo.

Concludeva perché il Tribunale rigettasse la chiesta sospensione e chiedeva, nel merito, il rigetto della domanda per manifesta infondatezza ed anti giuridicità con condanna dell'attore al pagamento dei compensi di causa.

Il Giudice, con ordinanza del 20.09.2018, rigettava la chiesta sospensione dell'efficacia delle delibere impugnate perché parte attrice non aveva dedotto il periculum in mora e, con successiva ordinanza del 8.2.2019, rigettava le richieste istruttorie formulate dalle parti.

Le parti hanno precisato le proprie conclusioni come segue:

parte attrice:

"L'avv. (...) si riporta alle conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo, reitera la richiesta di ammissione dei mezzi istruttori in atti ed, in ogni caso, precisa le proprie conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nell'atto introduttivo e nelle memorie ex art. 183 VI comma n. 1. Chiede concedersi i termini di cui all'art. 190 c.p.c."

Parte convenuta:

"Voglia l'On.le giudicante adito, contrariis reiectis, così statuire:

1. Affermare e pronunciare il rigetto integrale, sotto i vari profili eccepiti, della domanda attrice, sottesa alla dichiarazione di nullità e/o annullabilità delle delibere assembleari del 16.11.2017 (relativamente al punto 3 dell'o.d.g.) e del 27.12.2017 (punti 1 e 2 all'o.d.g.) per manifesta infondatezza ed anti giuridicità;
2. Condannare (...), in proprio e nella qualità di esercente la responsabilità genitoriale sul minore (...), al pagamento di tutte le spese del presente giudizio, oltre accessori di legge e cap, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore che "antistatario" ex art. 93 c.p.c.."

La causa, come già detto necessariamente ricostruita in maniera assai schematica in tali termini, veniva assegnata al sottoscritto ed alla prima udienza in cui è pervenuta sul ruolo dello scrivente è stata trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

Dalla documentazione prodotta, sia da parte attrice che da parte convenuta, si evince chiaramente che il fabbricato condominiale era originariamente composto di n. 10 appartamenti. Appare pacifico, inoltre, tra le parti, che in data 9.7.2013 i due appartamenti distinti con i subalterni (...) e (...) del F. (...) p.lla (...) sono stati accorpati ed hanno dato origine al nuovo subalterno (...), successivamente acquistato dall'attore in tale consistenza.

Con delibera condominiale del 3.7.2014 si era stabilito che nel cortile condominiale si potesse parcheggiare una autovettura per appartamento.

Con la Delib. del 13 gennaio 2016 l'assemblea condominiale decideva di confermare quanto già stabilito con Delib. del 2 novembre 2015 e cioè la creazione di n. 10 posti auto e gli stessi sono stati sorteggiati attribuendo all'attore i posti auto n. 9 e 3.

Con le successive delibere impugnate, invece, i condomini hanno deciso di ridurre il numero di posti auto a 9 sul presupposto che l'unità immobiliare dell'attore fosse una sola e non più due, giusta considerazioni del geom. S..

Al proposito deve osservarsi che la Corte di Cassazione, con la recente sentenza del 31 Agosto 2017 n. 20612 ha ribadito che in base all'art. 1117 del codice civile, 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. Un tipico esempio di spazio comune è quello del cortile condominiale e dell'area esterna all'edificio destinata a parcheggio delle auto dei condomini. Secondo la Corte di Cassazione è valida la delibera dell'assemblea condominiale, approvata a maggioranza, con la quale si assegnano ai condomini i posti auto ricavati nell'area del cortile comune, senza attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione.

Poiché, infatti, con tale delibera si disciplinano le modalità d'uso dei beni comuni non è necessaria l'unanimità dei consensi, essendo sufficiente la delibera adottata a maggioranza.

Ebbene, in base ai principi affermati dalla Cassazione, l'assemblea può decidere, anche a maggioranza, l'assegnazione e/o turnazione dei posti auto ai singoli condomini. Solo il titolo costitutivo di ogni singola proprietà, cioè l'atto di compravendita della singola unità immobiliare e delle relative pertinenze, è idoneo ad individuare l'area di proprietà esclusiva; così come solo dall'atto originario di costituzione del condominio si possono ricavare gli spazi condominiali. Da tale principio consegue che l'area esterna di un edificio condominiale, della quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo d'acquisto, nonché nell'atto originario di costituzione del condominio, va ritenuta presuntivamente di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo prova contraria da parte del singolo condomino.

In sostanza, "ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omissivo qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c." (Cass. n. 730/08), mentre i posti-auto sono da considerarsi quali pertinenze delle singole unità immobiliari secondo il regime previsto dagli artt. 817 e 818 c.c. (Cass. n. 11261/03).

Non può esistere perciò dubbio alcuno circa il fatto che l'area adibita a parcheggio sia oggetto di proprietà comune e precisamente condominiale.

Chiarito tale aspetto e rilevato che agli atti non risulta una diversa situazione fattuale, non può che ribadirsi che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, salvo che il titolo disponga altrimenti, (così, infatti, dispone l'art. 1118 c.c.). Il godimento, per espressa pattuizione intervenuta tra tutti i condomini, può, invece, essere attribuito in maniera non proporzionale al valore delle singole proprietà: ciò che è essenziale (in relazione a quanto disposto dall'art. 1202 c.c., richiamato per il condominio dall'art. 1139 c.v.) è che ciascun partecipante possa servirsi del bene comune purché non ne alteri la destinazione economica e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Non è, invece, possibile, escludere un condomino dal godimento del bene comune. In conseguenza di quanto appena evidenziato si evidenzia che l'uso ripartito dei posti auto condominiali consente un uso "individuale" di quelle che sono parti condominiali, che presupporrebbero, per definizione, un uso e godimento promiscui. Ciascun condomino, in particolare, potrà utilizzare il posto auto che gli è stato attribuito a seguito della ripartizione, posto auto che per converso non potrà essere utilizzato da tutti gli altri condomini. La possibilità di prevedere un uso individuale di beni comuni, peraltro, sembra trovare un testuale riscontro nella disposizione dell'art. 1122 del c.c.: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.". L'articolo appena richiamato lascia intendere che vi possano essere forme di "uso individuale" di parti comuni condominiali che debbono, comunque, sempre soddisfare la condizione sopra illustrata di cui all'art. 1102 c.c. (e cioè che attraverso forme di uso individuale sia comunque consentito a tutti i condomini di fare parimenti uso della cosa comune).

Si pone, nel caso oggi in esame, invece e solamente un problema di gestione e di disciplina condominiale dell'area complessivamente destinata a parcheggio.

Va immediatamente puntualizzato che l'effettiva esistenza degli spazi destinati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione è condizione per il riconoscimento giudiziale del diritto reale al loro uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari, ai quali altrimenti compete soltanto la possibilità di chiedere il risarcimento del danno conseguente all'indisponibilità degli spazi stessi e senza possibilità di ubicazioni alternative (così, Cass. n. 3393/09).

I comproprietari, come detto, sono nove; gli appartamenti sono pure nove, ma sarebbero dieci se si considera che le unità dell'attore sono il risultato di un accorpamento. Si tratta di stabilire come possa essere garantito il diritto al parcheggio inerente ad ogni unità immobiliare.

Ma prima bisogna stabilire se ad ogni unità, anche se accorpata con altra, spetti un posto auto oppure due.

La risposta la si può trarre da questo principio giurisprudenziale: il diritto al parcheggio connesso a ciascuna delle unità immobiliari acquistate non può venire meno per il fatto che il proprietario di due unità immobiliari le abbia, poi, accorpate trasformandole in un complesso unitario, non solo perché, diversamente, verrebbe frustrata la ratio della normativa (di deflazione della domanda di spazi per parcheggio nelle aree destinate alla pubblica circolazione), ma anche perché il disporre ad libitum del bene rientra nell'esercizio delle legittime facoltà del proprietario, senza che ciò possa in alcun modo incidere sui rapporti esterni e sull'originaria distinzione ed autonomia delle singole unità interessate e, quindi, sui diritti che la proprietà di ciascuna attribuisce (cfr. Cass. n. 20032/04).

Non appare ragionevole fare dipendere la quantità di superficie riservata a parcheggio per unità immobiliare dal fatto che l'accorpamento sia stato effettuato in fase di costruzione dell'edificio, prima della vendita, o dall'acquirente, dopo la vendita.

La soluzione deve perciò essere uniforme in entrambi i casi.

In definitiva, va accertato il diritto dell'attore a disporre, nell'ambito dello spazio condominiale complessivamente destinato a parcheggio, di due posti auto corrispondenti ai due appartamenti originariamente previsti all'atto della costruzione del fabbricato.

Spetta invece all'assemblea - e non è possibile in questa sede provvedervi, stante la natura e l'oggetto del procedimento - procedere alla individuazione e delimitazione dei posti auto e stabilire le relative modalità di uso che consentano a ciascun condomino, fermo restando il diritto dell'attore a usarne due (che può comportare, a seconda della concreta modalità di attuazione, cioè di regolazione dell'uso, anche il simultaneo parcheggio da parte sua di due autovetture), di disporre pariteticamente dei posti auto.

Non appare, pertanto conforme al dettato di cui all'art. 1102 c.c. la delibera che ha deciso di privare dell'uso della cosa comune il proprietario dell'appartamento derivato dall'accorpamento di due distinte unità immobiliari.

Ne consegue che le delibere condominiali del 16.11.2017 (relativamente al punto 3 dell'ordine del giorno) e del 27.12.2017 (relativamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno) sono nulle perché hanno comportato la lesione del diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'attore il quale avendo acquistato una unità immobiliare derivante dall'accorpamento di due distinti appartamenti, ha diritto ad utilizzare le parti comuni con riferimento alla originaria situazione.

Deve peraltro osservarsi che nel caso in esame non sono state esplicitate ragioni per cui il posto auto originariamente assegnato in uso all'attore, debba essere revocato. La semplice dichiarazione che gli appartamenti attualmente sono 9, non suffragata da motivazione ulteriore in ordine alla necessità di soppressione del posto auto e conseguente compressione del diritto al pari uso della cosa comune, non trova giustificazione. E ciò anche in considerazione del fatto che ove l'attore dovesse rifrazionare l'appartamento e rivenderlo, il posto auto dovrebbe automaticamente essere assegnato al diverso proprietario.

Né vale sostenere, come effettuato da parte convenuta, che l'immobile è stato accorpato in una unica unità perché, ove si ragionasse in tal modo ed uno dei condomini, per ipotesi, acquistasse tutti gli appartamenti tranne uno e li accorpasse, dovrebbe avere, conseguentemente, diritto ad un solo posto auto.

Il regime delle spese processuali è regolato dal principio della soccombenza; questo implica che all'accoglimento della domanda segue la condanna della parte convenuta al pagamento delle spese del presente giudizio che si liquidano come appresso, secondo lo scaglione corrispondente al valore della presente controversia. In particolare, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, il calcolo dei compensi professionali è stato effettuato sulla base dei valori al di sotto dei medi dei parametri tabellari applicabili allo scaglione di riferimento, ai sensi del D.M. n. 37 del 08 marzo 2018.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale di Vasto, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...), in proprio e quale esercente la potestà sul minore (...), nei confronti del Condominio Gardenia in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, disattesa ogni diversa richiesta, eccezione o conclusione, così provvede:

ACCOGLIE, per quanto di ragione, la domanda di cui in epigrafe;

DICHIARA, per l'effetto, la nullità delle delibere condominiali del 16.11.2017 (relativamente al punto 3 dell'ordine del giorno) e del 27.12.2017 (relativamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno);

CONDANNA il Condominio Gardenia, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante p.t. al pagamento in favore dell'attore delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi Euro 6.295,50 (di cui Euro 295,50 per spese documentate, Euro 1.600,00 per la c.d. fase di studio, Euro 1.000,00 per la fase introduttiva; Euro 1.200,00 per la fase istruttoria ed Euro 2.200,00 per la fase conclusoria) oltre rimborso forfettario spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge;

MANDA alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Vasto il 2 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 3 febbraio 2021.