

## GIURISPRUDENZA

**Corte d'Appello** | Napoli | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 25 novembre 2020 | **n. 4026**

Data udienza 4 novembre 2020

Integrale

**Innovazione - Assegnazione di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura - Divieto ex art. 1120, comma 2, c.c. - Nullità - Ratio**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli - seconda sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott. Giovanni de Crecchio - Presidente

dott. Sergio Gallo - Consigliere

dott.ssa Maria Teresa Onorato - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2022 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2018, assunta in decisione all'udienza del 24 giugno 2020 con i termini di cui all'art. 190 c.p.c., e vertente

TRA

(…), c.f. (...), elettivamente domiciliata in Napoli alla via Giordano Bruno n. 169 presso gli Avvocati Gi.Ro. e Sa.Ro. che la rappresentano e difendono, congiuntamente e disgiuntamente, in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

APPELLANTE

CONTRO

Condominio (...) n. 27 in N., in persona dell'amministratore pro tempore, c.f. (...), elettivamente domiciliato in Napoli alla via (...), presso lo studio dell'Avvocato Pa.Ce. che lo rappresenta e difende ai sensi dell'art. 86 c.p.c.

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso sentenza n. 10037/2017 resa dal Tribunale di Napoli in data 14 settembre 2017, depositata in data 9 ottobre 2017, non notificata, in materia di impugnazione di delibera assembleare.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con appello notificato a mezzo pec in data 6 aprile 2018, (...) ha impugnato la sentenza n. 10037/2017 con cui il Tribunale di Napoli, pur accogliendo integralmente la sua opposizione alle delibere condominiali del 21 ottobre 1980 e del 17 luglio 2008, dichiarandone la nullità, ha compensato integralmente le spese del giudizio.

2. Si è costituito il Condominio di (...) n. 27 in N. per resistere al gravame e chiederne il rigetto.

Non è stato proposto appello incidentale.

3. Acquisito il fascicolo del primo grado del giudizio, senza necessità di attività istruttoria in grado di appello, all'udienza del 24 giugno 2020 disposta nella forma della trattazione scritta ai sensi dell'art. 83 del D.L. 17 maggio 2020, n. 18 convertito con modifiche nella L. 24 aprile 2020, n. 27 e successive modifiche ulteriori e dell'art. 36 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa è stata trattenuta a sentenza con ordinanza con cui la Corte ha concesso i termini per lo scambio delle comparse conclusionali ed il deposito delle memorie di replica.

4. Per la migliore comprensione dei fatti giova riferire che con atto di citazione notificato il 25 febbraio 2011, (...), qualificatasi proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale in N. al (...) n. 27, ha impugnato le Delib. assembleari del 21 ottobre 1980 e Delib. del 17 luglio 2008 nella parte in cui hanno escluso i condomini "che non abitano o lavorano nel palazzo" dall'assegnazione di posti auto negli spazi comuni, chiedendo accertarsi il suo diritto, in qualità di condomina, di servirsi dei ridetti spazi e quindi di partecipare al sorteggio per l'assegnazione del posto auto nel cortile condominiale.

4.1. Si è costituito il Condominio contestando la domanda e ritenendo tardiva l'impugnazione alle delibere, a suo avviso solamente annullabili, in quanto proposta oltre il termine dell'art. 1137 c.c. (e, nel caso della delibera del 1980, addirittura oltre un trentennio, tempo durante il quale si sarebbe consolidata la legittima aspettativa dei condomini che abitano o lavorano nel palazzo nel vedersi preferiti rispetto agli altri sodali).

Non è stata svolta attività istruttoria e la causa è pervenuta in decisione sulla base dei documenti in atti.

5. Con la sentenza n. 10037/2017 depositata il 9 ottobre 2017, il Tribunale, in accoglimento dell'opposizione, ha dichiarato "nulle le delibere impugnate nella parte in cui escludono i condomini (non) residenti dall'assegnazione dei posti auto negli spazi comuni". Ha, invero, ritenuto che la decisione dell'assemblea di limitare il diritto al sorteggio sui posti auto violi l'art. 1120 c.c. e si ponga in contrasto anche con la disposizione dell'art. 1102 c.c. in materia di comunione, rendendo inservibile all'uso o al godimento di taluni condomini parti comuni. Indi ha compensato integralmente tra le parti le spese di lite, in considerazione della "oggettiva controvertibilità della materia trattata".

6. Con un primo rilievo formulato nell'atto d'appello è stata avanzata istanza di correzione di errore materiale, duplicemente commesso dal primo giudice: l'uno, nella parte motiva, laddove - alla pagina 3 della sentenza - si fa riferimento ad una delibera del 21 ottobre 2008 in luogo di quella - correttamente impugnata - del 21 ottobre 1980 e l'altro, nel dispositivo, laddove è scritto "accoglie l'opposizione e dichiara nulle le delibere impugnate nella parte in cui escludono i condomini residenti dall'assegnazione dei posti auto negli spazi comuni" in luogo della dicitura corretta che sarebbe stata "accoglie l'opposizione e dichiara nulle le delibere impugnate nella parte in cui escludono i condomini non residenti dall'assegnazione dei posti auto negli spazi comuni".

6.1. L'istanza è fondata e merita accoglimento.

In primo luogo va confermato il fatto che l'errore materiale ben possa essere emendato dal giudice d'appello dinanzi al quale sia stata proposta impugnazione.

Non è poi dubitabile che entrambi gli errori rilevati dalla (...) non abbiano affatto riguardato la sostanza del giudizio, ma la semplice manifestazione del pensiero all'atto della formazione del provvedimento e che, sia in relazione alla data di una delle delibere impugnate sia in relazione alla parte di entrambe rilevate affette dal vizio denunciato, si è trattato di una fortuita divergenza fra il giudizio e la sua espressione letterale, ragionata da svista o disattenzione nella redazione della sentenza, per questo percepibile e rilevabile icu oculi.

Per l'effetto ne va disposta l'emenda, nei termini indicati dall'appellante, e a tanto si provvede nel dispositivo.

7. Con il sostanzialmente unico motivo di gravame (...) ha dedotto violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. quanto alla operata compensazione delle spese, contestando - altresì - la sussistenza di contrasti giurisprudenziali in merito al vizio delle delibere impugnate tali da giustificare la rilevata "controvertibilità" della questione decisa.

7.1. Il motivo è fondato.

Il capo sulle spese - unico censurato con il gravame - viola gli artt. 91 e 92 c.p.c..

La domanda proposta in primo grado dalla (...) è stata integralmente accolta e nel corpo della decisione non è stata esposta alcuna perplessità, né citata giurisprudenza contraria, quanto al fatto che le delibere impugnate, nella parte in cui hanno sottratto un bene condominiale dall'uso di taluni condomini, possano ritenersi semplicemente annullabili e non radicalmente nulle, come tali impugnabili sine die. Né è esposta una qualche ragione secondo cui l'antica determinazione del 1980 possa avere creato un affidamento nell'assemblea per indurla a reiterare nel vizio e così giustificare la condotta dell'ente gestorio.

Ebbene, nella disciplina ratione temporis vigente: l'art. 92 c.p.c. come modificato dalla L. del 18 giugno 2009, n. 69, la compensazione avrebbe richiesto l'esistenza di "gravi ed eccezionali ragioni" - non essendo così più sufficienti i "giusti motivi" - e la loro puntuale indicazione in motivazione. Si tratta di una necessità motivazionale che il Tribunale non ha assolto, avendo riferito solamente di una "oggettiva controvertibilità della materia".

Come anticipato, la questione di diritto affrontata dalla sentenza non ha rivelato, neppure all'epoca dell'instaurazione della lite (anno 2011) alcun carattere di novità, né peculiarità tali da richiedere accertamenti complessi e meno che mai oscillazioni giurisprudenziali eventualmente tuttora irrisolte o prive di pronunce di legittimità cui attingere per la soluzione.

Invero, oltre alla giurisprudenza riportata dal Tribunale (Cassazione civile, sez. II, 27 maggio 2016, n. 11034), esistevano al tempo della decisione - e sussistono a maggior ragione ora, a dimostrazione della stabilità del principio - pronunce univoche della Corte regolatrice che ripetutamente ha ritenuto invalicabile il limite portato dall'art. 1102 c.c. che stabilisce l'uso paritario delle parti comuni e sancisce il divieto di porre in essere comportamenti che lo impediscano o lo limitino a taluni condomini, come avvenuto nel caso di specie.

Invero, sul fatto che l'assemblea possa deliberare con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma V c.c. l'uso a parcheggio di spazi comuni, trattandosi di questione riconducibile alla disciplina delle modalità di uso e di godimento del bene comune, non ritenendosi necessaria l'unanimità dei consensi, vi è copiosa giurisprudenza (Cassazione civile, 15 giugno 2012, n. 9877; Cassazione civile, 29 dicembre 2004, n. 24146; Cassazione civile, 8 novembre 2004, n. 21287). Senonché le medesime decisioni appena richiamate si premurano di precisare che, trattandosi di delibere regolanti una innovazione diretta al miglioramento, all'uso più comodo, o al maggior rendimento delle cose comuni, esse soggiacciono all'art. 1120 I comma c.c..

Seguendo detto ragionamento e applicando l'art. 1120 c.c., il Tribunale ha verificato il superamento del limite all'attuazione delle innovazioni secondo cui sono vietate quelle "che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". Avendo il divieto così de quo lo scopo di evitare che il singolo condomino veda contrarsi il suo diritto di godere, entro i limiti della propria quota, di parti del condominio che sono comuni, e quindi destinate alla fruizione collettiva, replicando esso il precetto, di carattere più generale, dettato in materia di comunione dall'art. 1102 c.c. e che origina dalla medesima ragione ispiratrice vietando a ciascun comunista di impedire agli altri partecipanti della comunione di fare parimenti uso della cosa secondo il loro diritto, la delibera che neghi sostanzialmente ad un singolo condomino l'uso del bene comune, risolvendosi in una compressione quantitativa o qualitativa del diritto, genera nullità.

La cosa - come già detto - è stata sostenuta con chiarezza dalla sentenza, pure essa richiamata nella sentenza impugnata, della II sezione civile della Cassazione del 22 gennaio 2004, n. 1004 (che ha ritenuto affetta da nullità l'assegnazione nominativa ai singoli condomini di posti fissi, ubicati nel cortile comune, per il parcheggio della seconda autovettura; in detta pronuncia si è valorizzato il fatto per cui una tale delibera sottrae l'utilizzazione del bene comune a quanti non possiedono la seconda autovettura).

La sentenza del 2016 citata dal Tribunale (ma anche quella della Cassazione civile, sez. II, 21.11.2016, n. 23660 per cui "Costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione nominativa da parte del condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con animo domini, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo"), ponendosi nella medesima scia, dunque, non è affatto una "novità" nel panorama giurisprudenziale esistente al momento della proposizione della domanda giudiziale (2011) né al momento della statuizione (2017).

Infatti, nel senso condiviso dal primo giudice, oltre alla già menzionata decisione della Cassazione civile, sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1004, stigmatizzando il concetto di "inservibilità" per taluni condomini, si è espressa anche Cassazione civile, 25 ottobre 2012 n. 18334; Cassazione civile, 19 ottobre 2012 n. 18052; Cassazione civile, 27 luglio 2006 n. 17099; Cassazione civile, 26 maggio 2006 n. 12654; Cassazione civile, 25 ottobre 2005 n. 20639; Cassazione civile, 5 novembre 2002 n. 15460; Cassazione civile, 21 ottobre 1998 n. 10445; Cassazione civile, 11 gennaio 1997 n. 240; Cassazione civile, 29 luglio 1989 n. 3549; Cassazione civile, 6 giugno 1989 n. 2746; Cassazione civile, 8 maggio 1969 n. 1572; Cassazione civile, 10 maggio 1967 n. 954 e, più recentemente, Cassazione civile, 29 novembre 2016 n. 24235; Cassazione civile, 5 agosto 2015 n. 16486; Cassazione civile, 2015, n. 6573.

Al contrario, il Condominio non ha suffragato la sua tesi con alcun precedente giurisprudenziale a sé favorevole, né ha perorato alcuna interpretazione difforme della norma codicistica impiegata per risolvere il caso.

Sul carattere nullo e non semplicemente annullabile delle delibere che provochino "pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui", quali quelle opposte dalla (...) - poi - oltre alla sentenza della II sezione civile della Cassazione del 28 agosto 1993, n. 9130 segnalata dal Tribunale, si sono espresse anche le Sezioni Unite con la sentenza del 7 marzo 2005, n. 4806.

7.2. Non ravvisandosi, dunque, alcun contrasto giurisprudenziale che possa far ritenere realmente "controvertibile" la materia del contendere, resta il dato letterale dell'art. 92 c.p.c. per come interpretato dalla Corte regolatrice per cui "La compensazione delle spese di lite può essere disposta - oltre che nel caso della soccombenza reciproca - soltanto nell'eventualità di assoluta novità della questione trattata, o di mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti, o nelle ipotesi di sopravvenienze relative a tali questioni e di assoluta incertezza, che presentino la medesima (o maggiore) gravità ed eccezionalità delle situazioni tipiche espressamente previste dal comma 2 dell'art. 92 c.p.c. Ne consegue che tali gravi ed eccezionali ragioni (tipiche e non, nel senso suindicato, da indicarsi esplicitamente nella motivazione) che possono legittimare la compensazione totale o parziale delle spese di lite, devono concernere specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa, e non possono essere espresse con una formula del tutto generica ... di per sé inidonea a consentire il necessario controllo" (Cassazione civile, sez. VI, 04.10.2019, n. 24824; Cassazione civile, sez. VI, 15.10.2018, n. 25620; Cassazione civile, sez. VI, 15.05.2018, n. 11815; Cassazione civile, sez. III, 13.04.2018, n. 9186; Cassazione civile, sez. III, 26.09.2017, n. 22333; Cassazione civile, sez. VI, 25.09.2017, n. 22310; Cassazione civile, sez. III, 05.07.2017, n. 16473; Cassazione civile, sez. VI, 09.03.2017, n. 6059; Cassazione civile, sez. lav., 27.01.2016, n. 1521).

Ne consegue che la statuizione di compensazione va riformata e sostituita con la liquidazione delle spese in favore della parte vittoriosa.

7.3. Nella liquidazione la Corte considera il valore della controversia (di carattere indeterminato che rende applicabile, come indicato dalla stessa appellante, il terzo scaglione) e la mancanza di attività istruttoria, di talché, in applicazione del D.M. n. 55 del 10 marzo 2014 e successive integrazioni e modifiche, competono alla (...) Euro 380,00 per esborsi (di cui Euro 374,00 per contributo unificato ed Euro 6,00 per notifica) ed Euro 3.235,00 per compensi professionali (di cui Euro 875,00 per fase di studio, Euro 740,00 per fase introduttiva ed Euro 1.620,00 per fase decisionale), su cui sono dovuti gli accessori di legge e la distrazione in favore degli Avvocati Gi.Ro. e Sa.Ro. che se ne sono dichiarati antistatari.

8. Le spese del presente grado ugualmente seguono la soccombenza. Sono dunque dovuti gli esborsi, documentati per Euro 174,00 a titolo di effettivo versamento del contributo unificato ed Euro 1.830,00 per compensi professionali, così conteggiati in base allo scaglione di riferimento che è il secondo, atteso che è stato devoluto solamente il capo sull'operata compensazione: Euro 510,00 per fase di studio, Euro 510,00 per fase introduttiva ed Euro 810,00 per fase decisionale. Anche in questi casi vanno aggiunti gli accessori di legge e va disposta la distrazione come richiesta.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello come in epigrafe proposto e tra le parti ivi indicate, così provvede:

- corregge gli errori materiali contenuti nella sentenza resa dal Tribunale di Napoli in data 14 settembre 2017, depositata in data 9 ottobre 2017, disponendo che, alla pagina 3 della motivazione, laddove si menziona la delibera del "21 ottobre 2008", si legga la differente data del "21 ottobre 1980" e, nel dispositivo, laddove è scritto "accoglie l'opposizione e dichiara nulle le delibere impugnate nella parte in cui escludono i condomini residenti dall'assegnazione dei posti auto negli spazi comuni" si legga "accoglie l'opposizione e dichiara nulle le delibere impugnate nella parte in cui escludono i condomini non residenti dall'assegnazione dei posti auto negli spazi comuni", mandando la Cancelleria della relativa annotazione;

- in accoglimento dell'appello proposto da (...) avverso il capo sulle spese della sentenza del Tribunale n. 10037/2017 resa dal Tribunale di Napoli in data 14 settembre 2017, depositata in data 9 ottobre 2017, liquida le spese del primo grado del giudizio in Euro 380,00 per esborsi ed Euro 3.235,00 per compensi professionali, oltre indennizzo forfettario, IVA e CPA come per legge e, per l'effetto, condanna il Condominio di (...) n. 27 in N., in persona dell'amministratore pro tempore, al relativo pagamento, con attribuzione in favore degli Avvocati (...) e (...) che se ne sono dichiarati antistatari;

- condanna il Condominio di (...) n. 27 in N., in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento delle spese del presente grado di giudizio che liquida in Euro 174,00 per esborsi ed Euro 1.830,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore Avvocati (...) e (...) che se ne sono dichiarati antistatali.

Così deciso in Napoli il 4 novembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 25 novembre 2020.