



R.G. 1147/2023

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Seconda Civile, composta dai Sigg.:

dott. Giuseppe Serao Presidente
dott. Lucia Cannella Consigliere rel.
dott. Vittorio Aliprandi Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 1147/2023 R.G., **posta in decisione all'udienza collegiale del 13/11/2024**, promossa

da

Parte_2

c.f. *P.IVA_1*

con il

patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in VIA presso il menzionato difensore.

APPELLANTE

contro

Controparte_1

, c.f.

C.F._1

, con il

patrocinio dell'avv.e dell'avv., elettivamente domiciliato in VIA -, presso i menzionati difensori.

APPELLATO

In punto: appello avverso la sentenza resa dal Tribunale di Brescia, sezione terza civile, pubblicata l'08/11/2023 con il n. 2847/2023.

CONCLUSIONI

di

Parte_2

Nel merito, in totale riforma della sentenza del Tribunale di Brescia n.

OGGETTO:

Comunione e

Parte_1

impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

2487/2023 pubblicata il 08.11.2023 resa inter partes e notificata in data 08.11.2023, previa ogni necessaria e opportuna declaratoria di legge e del caso, anche di intervenuta decadenza del ricorrente dall'impugnativa della delibera assembleare del 13.11.2019 per decorso del termine di cui agli articoli 1107 e 1137 cod. civ., rigettarsi perché infondate in fatto e diritto le domande tutte di parte ricorrente in primo grado, ora appellata.

In via istruttoria subordinata, ove ritenuto necessario, anche in considerazione delle circostanze documentalmente dimostrate e riconosciute, ammettersi prova per interpello e testi sui capitoli dedotti in primo grado in memoria autorizzata ex art. 183 6° comma n. 2 c.p.c. del 14.11.2021, che di seguito si trascrivono:

1) vero che da oltre trent'anni il cortile del *Parte_2*
[...] sito in via è stato utilizzato per il parcheggio delle autovetture nella sola porzione collocata lungo il lato nord del cortile medesimo, ivi individuando sei posti auto, nella zona evidenziata coi numeri da 1 a 6 nella planimetria che mi viene mostrata prodotta dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n. 24?

2) vero che, a seguito della successione dal loro padre *Per_1*
[...] nell'anno 1984, i di lui figli, *Controparte_2* *CP_3* e *CP_4*, concordarono di utilizzare due posti auto ciascuno in riferimento alle proprietà individuali di ogni fratello?

3) vero che a tal fine per l'utilizzo dei posti auto di cui alla planimetria che mi viene mostrata, prodotta dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n. 24, furono individuate le seguenti modalità:

a) a *Controparte_5* i posti corrispondenti alle zone 1 e 4 (con riferimento rispettivamente all'appartamento al piano terra e al piano primo)

b) a *Controparte_6* i posti corrispondenti alle zone 2 e 3

c) ad *Controparte_2* (poi ai di lei figli *CP_1* e)
i posti corrispondenti alle zone 5 e 6?

4) vero che i posti auto indicati con i numeri da 1 a 6 nella planimetria che mi viene mostrata, prodotta dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n. 24, corrispondono alle seguenti collocazioni rispetto al muro del fabbricato che delimita il lato nord del cortile visibile nelle fotografie prodotte dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n.ri 8 e 9 che mi vengono mostrate:

- il numero 1 con allineamento della mezzeria dell'auto alla mezzeria della grata dei contatori del gas

- il numero 2 con allineamento della mezzeria dell'auto alla mezzeria della prima porta finestra

- il numero 3 con allineamento della mezzeria dell'auto alla prima grondaia

- il numero 4 con allineamento della mezzeria dell'auto al pilastro di destra dell'arco di mattoni il numero 5 con allineamento della mezzeria dell'auto con la mezzeria fra la grata del gas e il montante della porta d'ingresso della proprietà oggi di *Controparte_1*

- il numero 6 con allineamento della mezzeria dell'auto con l'ultima finestra a destra?

5) vero che le suddette modalità di utilizzo furono riportate alla voce "disposizione aree di parcheggio" nel "regolamento per gli inquilini di vian." che mi viene mostrato, prodotto dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n. 11?

6) vero che successivamente alla vendita del 2016 della sua proprietà nel *Parte_2* da parte di *Controparte_5* al fratello *Controparte_6* e alla cognata *Parte_3*, i due posti auto riferiti alle proprietà vendute corrispondenti alle zone 1 e 4 nella planimetria che mi viene mostrata, prodotta dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n. 24, vennero di comune accordo tra tutti i condomini utilizzati dagli acquirenti?

7) vero che, a seguito della successione ereditaria dell'anno 2010 dalla madre *Controparte_2* dei figli *CP_1* e , i due

posti auto riferiti alla proprietà caduta in successione corrispondenti ai numeri 5 e 6 nella planimetria che mi viene mostrata, prodotta dalla difesa del *Parte_1* convenuto come doc. n. 24, vennero utilizzati dai due successori e/o dai loro inquilini?

8) vero che dall'anno 2010 i condomini tutti concordarono l'adozione del "regolamento per gli inquilini di via n." che mi viene mostrato, prodotto come doc. n. 11 dalla difesa del *Parte_1* convenuto, del cui contenuto furono informati gli inquilini?

9) vero che tale regolamento, che mi viene mostrato, prodotto come doc. n. 11 dalla difesa del *Parte_1* convenuto, fu sempre utilizzato e rispettato per quanto alla "disposizione aree di parcheggio" da tutti i condomini e inquilini del *Parte_2* i quali ne conoscevano il contenuto, che fu loro mostrato, in assenza di qualsiasi contestazione, discussione o problema nella sua applicazione?

Testi già indicati in comparsa di costituzione e risposta del primo grado del 23 giugno 2021 e in memorie ex art. 183 sesto comma n. 1 e n. 2 c.p.c., rispettivamente del 15 ottobre 2021 e del 14 novembre 2021:

Sig.ra *Testimone_1* da Milano, Sig.ra *Tes_2*
residente in, via n. *Testimone_3*
Sig.ra residente in, via n. 93.

In ogni caso, con vittoria di spese e competenze di causa di entrambi i gradi del giudizio, anche per quanto al prodromico procedimento di mediazione.

di *Controparte_1* :

Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello di Brescia, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, rigettare l'appello proposto dal *Parte_2* confermando l'impugnata sentenza di primo grado e condannando l'appellante al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio.

In via istruttoria si rinnovano nella presente sede di appello le istanze istruttorie già tutte dedotte nelle memorie ex art. 183 VI comma cpc, da

ritenersi qui interamente trascritte e alle quali si rinvia.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 2847/2023 il Tribunale di Brescia accoglieva la domanda proposta da *Controparte_1* nei confronti del *Parte_2* dichiarando la nullità dell'art. 5-bis del regolamento condominiale in materia dell'utilizzo dei parcheggi comuni e condannando il *Parte_1* convenuto alla rifusione delle spese di lite.

Questa la motivazione adottata dal primo giudice.

Il Tribunale riteneva che la regolamentazione dei parcheggi condominiali contenuta nell'art. 5-bis si poneva in contrasto con i limiti imposti dall'art. 1102 c.c., poiché l'assegnazione di metà dei posti auto disponibili ad uno solo dei condòmini attribuiva allo stesso maggiori diritti sull'utilizzo della cosa comune, sicché la relativa delibera avrebbe dovuto essere approvata all'unanimità e non a maggioranza.

Tale violazione, che aveva determinato la nullità dell'articolo di regolamento impugnato, comportava il rigetto dell'eccezione di decadenza dall'impugnativa della delibera sollevata dal *Parte_1* per la mancata notifica del ricorso introduttivo entro 30 giorni dal deposito del verbale di mediazione.

Avverso la sentenza interponeva appello il *Parte_2*

[...]

Si costituiva *Controparte_1* resistendo all'impugnazione.

All'udienza del 13/11/2024 la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** l'appellante denuncia l'erronea applicazione dell'art. 1102 c.c. poiché l'art. 5-bis del regolamento condominiale è volto a disciplinare la cosa comune senza disporre alcuna assegnazione esclusiva e permanente degli spazi tale da escludere gli altri condomini dal godimento.

Il Tribunale ha anche errato nella ricostruzione dei fatti non tenendo

conto dell'importanza artistica e storica del palazzo, dichiarata con decreto del 25.7.1988 ai sensi della L. 1089/1939, che impone un uso disciplinato del cortile, nonché della specifica necessità di lasciare uno spazio di manovra di 4,5 metri all'autorimessa ivi esistente.

Con il **secondo motivo** lamenta l'errata ricostruzione dei fatti in merito al consenso di tutti i condòmini, poiché il Tribunale non ha tenuto conto che l'articolo 5-bis contestato corrispondeva ad un precedente accordo raggiunto all'unanimità dai precedenti condòmini di cui *Controparte_1* era a conoscenza (doc. 14), a cui aveva dato il benestare scritto (doc. 10 -11) e che era stato sempre applicato.

Con il **terzo motivo** si duole dell'errata applicazione da parte del Tribunale degli artt. 1107, 1138 e 1137 c.c. per non aver dichiarato l'intervenuta decadenza di *Controparte_1* dall'impugnativa della delibera assembleare per la tardiva notifica dell'atto introduttivo oltre i 30 giorni dal deposito del verbale negativo di mediazione.

-.-

Il primo motivo è infondato.

Nell'assemblea ordinaria del 13.11.2019 con la partecipazione della totalità dei 4 condòmini, il *Parte_2* costituito nel 2018, ha approvato, a maggioranza degli intervenuti, l'art. 5-bis del regolamento condominiale con il voto contrario di un solo condòmino, *Controparte_1*

Il menzionato articolo disciplina l'uso dei sei posti auto presenti nel cortile comune *“considerando la disponibilità dell'uso di tre posti a Controparte_6, di un posto ad Parte_3 di un posto ad Alex Chambers e di un posto a Mark Chambers”*.

Ritiene la Corte che tale previsione si ponga in contrasto con il principio di parità di godimento della cosa comune tra tutti i condòmini, dettato dall'art. 1102 c.c., poiché la disponibilità dell'uso di tre dei sei posti auto ad uno solo dei condòmini si risolve nella compressione quantitativa o qualitativa dell'uso, attuale o potenziale, degli altri

condòmini sulla cosa comune (cfr. Cass. 11034/2016).

Ne deriva che l'assemblea del *Parte_2* avrebbe potuto approvare l'art. 5-bis solo con l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio, dovendo escludersi il valore meramente organizzativo della delibera.

Anche il secondo motivo è infondato.

Il Condominio appellante assume la validità della deliberazione poiché confermativa di un accordo precedentemente stretto tra gli originari tre proprietari per l'uso di due posti auto ciascuno, poi modificato, nell'attuale assetto, da successive consuetudini.

Tale assunto non può essere condiviso.

Rileva, infatti, la Corte che l'accordo tra i tre fratelli *Pt_2* (*CP_4*, *CP_3* ed *CP_2*), mai trascritto, non è opponibile ad *Controparte_1* che non vi ha partecipato.

Né sono vincolanti per *Controparte_1* le successive consuetudini non essendo mai stata stipulata alcuna convenzione, espressione di una volontà contrattuale (cfr. Cass. 9069/2022).

Devono, quindi, condividersi le conclusioni cui è pervenuto il Tribunale laddove ha ritenuto nullo l'art. 5-bis del regolamento di condominio del palazzo *Pt_2* poiché, in quanto in contrasto con l'art. 1102 c.c., avrebbe dovuto essere approvato con l'unanimità dei consensi e non con semplice maggioranza.

Anche il terzo motivo è infondato.

L'appellante eccepisce l'intervenuta decadenza dall'impugnazione della delibera da parte di *CP_1* poiché la notifica del ricorso introduttivo è pervenuta al Condominio il 12 marzo 2021, oltre il termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c., decorrente dal verbale negativo di mediazione del 20 gennaio 2021.

L'eccezione è infondata.

Il termine di decadenza di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 c.c. in materia di impugnazione delle delibere assembleari è applicabile solo

nell'ipotesi, non verificata nel caso di specie, di delibera annullabile essendo sempre possibile far valere la nullità da chi ne ha interesse.

In ogni caso, deve considerarsi tempestiva l'impugnazione della delibera annullabile fatta con ricorso depositato in Cancelleria il 12/02/2021 entro il termine di trenta dal verbale negativo di mediazione del 20 gennaio 2021.

Al rigetto dell'appello segue la condanna del *Parte_2*

[...] soccombente, al rimborso delle spese del grado in favore di *Controparte_1* liquidate in dispositivo in conformità ai criteri di cui al D.M. 55/14 secondo i valori medi dello scaglione di valore dichiarato (indeterminabile di complessità bassa).

Sussistono i presupposti per porre a carico dell'appellante l'onere di pagamento di un'ulteriore somma pari al contributo unificato dovuto per l'impugnazione, ex art. 13, comma 1-*quater*, DPR 115/2002.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_2* avverso la sentenza n. 2847/2023, emessa dal Tribunale di Brescia in data 08/11/2023, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna l'appellante *Parte_2*

a pagare in favore dell'appellato *Controparte_1* le spese processuali del grado, che liquida in complessivi € 6.946,00 (di cui € 2.058,00 per la fase di studio, € 1.418,00 per la fase introduttiva, € 3.470,00 per la fase decisoria), oltre rimborso forfettario al 15%, I.V.A. e C.P.A.;

– dà atto che ricorrono i presupposti per porre a carico dell'appellante l'onere di pagamento di un'ulteriore somma pari al contributo unificato dovuto per l'impugnazione, ex art. 13, comma 1-*quater*, DPR 115/2002.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 15/01/2025

La Consigliere est.

dott. Lucia Cannella

Il Presidente

dott. Giuseppe Serao