

News n. 4/2018

Diritto Civile – Comunione e Condominio



Assegnazione posti auto e Condominio. Disciplina turnaria del parcheggio. Divieto di rinuncia alla proprietà comune

Con la sentenza n. 11034 del 27/05/2016, la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito alla legittimità della deliberazione dell'Assemblea condominiale che disciplini il godimento di uno spazio comune (una parte dell'area di cortile) beneficiando alcuni condòmini, e svantaggiandone altri.

In linea di principio, l'Assemblea può deliberare a semplice maggioranza l'uso a parcheggio di spazi comuni: in particolare, la delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condòmini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 co.5 c.c. non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi.

Ciò, tuttavia, in tanto vale in quanto la delibera regolamenti l'uso e il godimento nel senso di disporre una innovazione diretta al miglioramento, all'uso più comodo, oppure al maggior rendimento delle cose comuni a norma dell'art. 1120 co.1 c.c.: il quarto comma prevede infatti che sono vietate le innovazioni *“che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino”*.

Il divieto di tali innovazioni ha proprio lo scopo di evitare che il singolo condòmino 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.

Si deve allora riconoscere che l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, di ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale sia illegittima, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condòmini hanno diritto di esercitare sul bene comune.

In sintesi, dunque, la predetta assegnazione è di per sé lesiva di un uso e godimento paritario del bene: uso e godimento che vanno apprezzati sulla scorta di un'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere mantenuto tra tutte le possibili concorrenti fruizioni del bene stesso da parte dei partecipanti al condominio.

E' quindi **nulla** (e non soltanto annullabile) la delibera assembleare presa a maggioranza la quale approvi una utilizzazione particolare da parte di un singolo condòmino di un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione rechi pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui.

In allegato si riporta il testo integrale della sentenza (**Cass. Civ., Sez. II, Sentenza n. 11034 del 27/05/2016**).

* * *

Per altro verso, in caso di parcheggi condominiali insufficienti a contenere contemporaneamente le autovetture di tutti i condòmini, la Corte di Cassazione ha altresì affermato la legittimità della **disciplina turnaria** dei posti macchina la quale, lungi dal comportare l'esclusione di un condòmino dall'uso del bene, *"è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condòmini il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze"* (**Cass. Civ. 12873/2005**), purché l'uso turnario del parcheggio sia distribuito in modo che tutti i condòmini abbiano gli stessi diritti sui posti auto, sebbene cadenziati in diversi momenti (**Cass. Civ. 12486/2012**).

* * *

Sempre collegato a questo tema, la riforma in materia di Condominio (**Legge 11 Dicembre 2012 n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"**) in vigore dal 18/06/2013, ha confermato il **divieto di rinuncia alla proprietà comune** a cui si aggiunge il **divieto assoluto di rinunciare all'uso delle parti comuni**, anche nei casi di riduzione delle spese o mediante trasformazione dell'uso. **Unica eccezione: il distacco dell'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento**, possibile solo a determinate condizioni.

In precedenza, la Giurisprudenza aveva distinto tra la *rinuncia alla proprietà*, sempre vietata, e la *rinuncia all'uso delle parti comuni*. Quest'ultima, in particolare, era considerata ammissibile a condizione che *i)* non fosse vietata da un regolamento di tipo contrattuale, e *ii)* non recasse danno agli altri condomini.

Rinunciando all'uso delle parti comuni, peraltro, il condomino rimaneva obbligato a contribuire alle spese per la loro conservazione.

Sul punto, si era infatti dedotto che in determinate circostanze si potesse essere esonerati dalle spese per l'uso della cosa comune: *«a differenza dalle spese per la conservazione delle parti comuni, le quali ancorché non assolutamente indispensabili offrono comunque una certa utilità oggettiva a tutte le unità immobiliari, le spese per l'uso sono correlate all'effettivo godimento: ovvero sia ad un fatto soggettivo, di per sé mutevole, che può essere attuato in misura diversa o che, in ipotesi, potrebbe anche non essere effettuato per nulla. Perciò alle spese per la conservazione al condomino non è consentito sottrarsi, anche quando le cose sono indispensabili soltanto entro certi limiti, come nel caso dell'impianto di riscaldamento; a determinate condizioni, invece, alle spese per l'uso il condomino può evitare di concorrere. La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per la erogazione del servizio» (Cass. Civ. 5974/2004).*

In sostanza, il condomino non era tenuto a partecipare solamente alle spese di fornitura (di combustibile) o a quelle ordinarie (pulizia degli apparati), ma doveva comunque continuare a pagare tutte le altre spese

rientranti nelle spese di manutenzione straordinaria, per la sua conservazione e messa a norma (**Cass. Civ. 13718/2012**).

L'art. 3 della Legge di riforma del Condominio ha quindi sostituito l'**art. 1118 c.c.** in materia di diritto del condòmino sulle parti comuni, confermando i principi dell'irrinunciabilità del diritto dei condòmini sulle parti comuni e dell'impossibilità di sottrarsi agli oneri ad essi connessi.

Il **1° comma** del nuovo articolo, rispetto alla precedente formulazione, si è limitato a ribadire che il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni *“è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene”*, salvo che il titolo non disponga altrimenti.

Il successivo **2° comma** ha confermato la regola generale del **divieto di rinuncia alla proprietà comune**: non è dunque possibile scindere la proprietà esclusiva dalla proprietà delle parti comuni.

Il **3° comma** ha modificato, invece, il previgente quadro normativo disponendo che *“il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali”*. E' stato insomma stabilito il **divieto assoluto di rinunciare all'uso delle parti comuni**, anche nei casi di riduzione delle spese o mediante trasformazione dell'uso.

Il **4° e ultimo comma** contiene una eccezione limitatamente al **distacco dall'impianto centrale di riscaldamento e condizionamento**. Ribadendo quanto già avallato dalla precedente Giurisprudenza, la Legge di riforma ha quindi espresso principio secondo il quale *“il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la*

manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

A tale riguardo, si segnala una recente pronuncia del 2015 (**Cass. Civ. 1680/2015**) con cui la Corte di Cassazione ha stabilito che la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un appartamento sito in un edificio di condominio, con cui sia esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune parti comune dell'edificio stesso, deve ritenersi **nulla** poiché con essa si intende attuare la rinuncia di un condòmino alle dette parti comuni, vietata dalla norma imperativa di cui all'art. 1118 comma 2 c.c.

**Corte di Cassazione, Sezione II Civile, sentenza 27 Maggio
2016 n. 11034**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAZZACANE Vincenzo – Presidente

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni – Consigliere

Dott. ORILIA Lorenzo – Consigliere

Dott. ABETE Luigi – Consigliere

Dott. FALABELLA Massimo – rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 3990/2011 proposto da:

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliati in
(OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che li rappresenta e
difende;

- ricorrenti -

contro

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS),
(OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo
studio dell'avvocato (OMISSIS), che li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

e contro

(OMISSIS), (OMISSIS), CONDOMINIO VIA (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 4485/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA,
depositata il 03/11/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
18/12/2015 dal Consigliere Dott. MASSIMO FALABELLA;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore dei ricorrenti che ha chiesto
l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore dei resistenti che ha depositato n. 2
avvisi di ricevimento notifica, si riporta agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FUZIO
Riccardo, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 29 maggio 1992 (OMISSIS) deduceva di
essere proprietaria di un appartamento sito in (OMISSIS), acquistato in
comunione con il marito (OMISSIS), poi deceduto, e che con delibera del
26 settembre 1980 l'assemblea condominiale aveva concesso
l'utilizzazione di alcune piazzole per il parcheggio dei veicoli a dei
condomini, tra cui la medesima attrice e suo marito.

Poiché nel verbale di assemblea del 29 aprile 1992 l'amministratore del condominio era stato invitato ad accertare eventuali abusi, sul presupposto che la predetta delibera fosse illegittima, (OMISSIS) conveniva in giudizio il Condominio perché si dichiarasse la nullità del verbale di assemblea del 1992 e perché si accertasse la legittimità dell'uso del posto macchina, come deliberato dall'assemblea nel 1980.

Il Condominio si costituiva in giudizio deducendo che il verbale di assemblea approvato da ultimo non avesse alcun valore e concordava con l'attrice circa la validità della suddetta delibera relativa ai posti auto.

In seguito, con citazione notificata il 25 novembre 1995 (OMISSIS) e (OMISSIS) convenivano in giudizio il Condominio di via (OMISSIS), oltre che (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) chiedendo – per quanto ancora rileva in questa sede – di dichiararsi a loro inopponibile, oltre che nulla, la delibera assembleare del 26 settembre 1980, nonché illegittimo l'uso esclusivo del parcheggio di spazi condominiali da parte dei convenuti, ove non coincidenti con quelli attribuiti negli atti di compravendita.

A seguito della riassunzione della seconda causa avanti al Tribunale di Roma, posto che la medesima era stata proposta avanti al Pretore, dichiaratosi incompetente, i due giudizi venivano riuniti ed era disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di (OMISSIS) e (OMISSIS), proprietarie dell'appartamento occupato dalla madre (OMISSIS).

Il Tribunale di Roma accertava che le aree a cortile e il giardino risultavano di proprietà condominiale e di uso comune: per conseguenza – affermava – le medesime non potevano essere destinate al godimento anche di un solo condomino. Rilevava inoltre che l'assemblea del 29 giugno 1980, con cui era stato concesso a quattro condomini il diritto di parcheggio esclusivo della loro autovettura, con esclusione del

concorrente diritto degli altri, non era stata adottata all'unanimità. Concludeva nel senso che la delibera stessa dovesse considerarsi affetta la nullità: invalidità, questa, che escludeva la decadenza per il decorso del termine previsto dall'articolo 1137.

La sentenza era impugnata, con separati atti, da (OMISSIS) da un lato e da (OMISSIS) e (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS).

La Corte di appello di Roma, con sentenza pubblicata il 3 novembre 2010 in parziale riforma della pronuncia gravata, rigettava la domanda proposta da (OMISSIS) e (OMISSIS). La corte distrettuale dopo aver escluso, con riferimento alla posizione di (OMISSIS), che esistesse un atto scritto che individuasse specificatamente l'area su cui alla stessa era stato attribuito un diritto reale limitato, riconosceva che l'assegnazione di uno spazio a parcheggio nell'area comune del condominio potesse essere deliberata a semplice maggioranza ex articolo 1136 c.c., sempre che non si facesse luogo all'applicazione di criteri sperequativi. Affermato, quindi, che l'assegnazione del posto auto in favore della (OMISSIS) trovava ragione dell'esigenza di compensare la perdita – da lei sofferta a seguito della scissione del condominio originario – di un'area di cui era proprietaria esclusiva, riteneva che la delibera adottata fosse valida. La legittimità della delibera era poi ribadita per motivare l'impugnazione proposta dalle altre appellanti, precisandosi, al riguardo, che con riferimento ad esse i già nominati criteri sperequativi non risultavano provati.

La sentenza è stata impugnata per cassazione da (OMISSIS) e (OMISSIS); i motivi su cui si articola il ricorso sono quattro. Resistono (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) e (OMISSIS), che hanno proposto controricorso. I ricorrenti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo di impugnazione i ricorrenti denunciano contraddittorietà della motivazione ex articolo 360 c.c., n. 5, in ordine all'accertata inesistenza di un diritto reale dell'appellante (OMISSIS) sul posto auto e alla dichiarata legittimità dell'assegnazione alla stessa, in uso esclusivo, del posto auto in spazi comuni. E' esposto in ricorso che una volta negata, in favore della predetta (OMISSIS), la costituzione di un diritto reale, la corte di Roma non avrebbe potuto riconoscere il diritto all'uso esclusivo del posto auto, dal momento che tale uso non potrebbe essere qualificato che come diritto reale, soprattutto con riferimento all'accertata esclusione del godimento in pregiudizio degli altri condomini.

Col secondo motivo si deduce la violazione e l'errata applicazione dell'articolo 1136 c.c. in relazione alla L. n. 122 del 1989, articolo 9. L'affermazione secondo cui l'assemblea potrebbe deliberare a semplice maggioranza l'uso del parcheggio in spazi comuni contrasterebbe con quanto previsto dalla norma da ultimo indicata, la quale, nel prevedere che le deliberazioni concernenti la realizzazione dei parcheggi nelle zone di pertinenza dei fabbricati urbani sono approvate dall'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c., comma 2, avrebbe modificato la precedente normativa che richiedeva al riguardo, l'unanimità dei consensi.

Il terzo motivo lamenta violazione, falsa applicazione e interpretazione degli articoli 1136 e 1102 c.c. Secondo quanto dedotto, quest'ultima norma imporrebbe che sia garantita ai partecipanti della comunione il paritario uso del bene; nella fattispecie, invece, i condomini cui non erano stati assegnati i posti auto nella delibera del 26 settembre 1980 si erano visti privati del diritto di godere di una parte dell'area di cortile. Ne' tale esclusione poteva essere giustificata, secondo i ricorrenti, dalla

circostanza per cui, in base a quanto affermato dalla corte capitolina, la delibera in questione risultava essere comunque impugnabile e modificabile: sul punto è stato sottolineato che l'impugnazione era stata effettivamente proposta e che la teorica modificabilità della delibera non si era mai tradotta in un mutamento dello stato di fatto lamentato.

Col quarto motivo di ricorso è denunciata violazione falsa applicazione degli articoli 1136 e 1102 c.c., nonché contraddittorietà della motivazione. La censura si incentra sui criteri sperequativi che la corte distrettuale avrebbe impropriamente escluso. La delibera aveva infatti attuato una vera e propria discriminazione, assegnando quattro posti macchina non coperti a soli quattro condomini, vietando il parcheggio al di fuori degli spazi riservati ubicati nell'aria di cortile. Oltretutto, si aggiunge, la sentenza impugnata aveva contraddittoriamente basato la legittimità della delibera adottata in favore di (OMISSIS) sulla base di un altro criterio: l'esigenza di compensare la perdita del diritto di questa – derivante dalla scissione del condominio originario – su di un'area in proprietà esclusiva che gli era stata attribuita nel contratto di compravendita.

I quattro motivi possono esaminarsi congiuntamente: infatti, attengono tutti alla contestata legittimità della deliberazione dell'assemblea condominiale che disciplini il godimento di uno spazio comune (una parte dell'area di cortile) beneficiando alcuni condomini e svantaggiandone altri.

In linea di principio, è corretta l'affermazione della corte di merito secondo cui l'assemblea possa deliberare a semplice maggioranza l'uso a parcheggio di spazi comuni. In particolare, la delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento

del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c., comma 5, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi (per tutte: Cass. 15 giugno 2012, n. 9877; cfr. pure Cass. 29 dicembre 2004, n. 24146; Cass. 8 novembre 2004, n. 21287).

Tuttavia, la proposizione in tanto vale in quanto la delibera regolamenti l'uso e il godimento nel senso di disporre una innovazione diretta al miglioramento, all'uso più comodo, o al maggior rendimento delle cose comuni a norma dell'articolo 1120, 1 co. (come più volte riconosciuto dalla giurisprudenza di questa corte regolatrice: da ultimo la cit. Cass. 15 giugno 2012, n. 9877). E' lo stesso articolo 1120, a marcare il limite che si frappone all'attuazione di innovazioni che abbiano un diverso effetto: il secondo (ora quarto) comma dell'articolo prevede infatti che sono vietate le innovazioni "che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". Il divieto di tali innovazioni ha proprio 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. Sul punto, la disposizione replica il precetto, di carattere più generale, dettato in materia di comunione dall'articolo 1102 c.c.: precetto che trae origine dalla medesima ragione ispiratrice e che fa infatti divieto a ciascun comunista di impedire agli altri partecipanti della comunione di fare parimenti uso della cosa secondo il loro diritto. In tal modo, deve negarsi che l'utilizzo che il singolo condomino faccia del bene comune possa risolversi in una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, degli altri.

Sulla base delle considerazioni che precedono si deve allora riconoscere che l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori,

dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale sia illegittima, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune (cfr. sul punto Cass. 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 sottraeva l'utilizzazione del bene comune a coloro che non possedevano la seconda autovettura). In sintesi, dunque, la predetta assegnazione è di per se' lesiva di un uso e godimento paritario del bene: uso e godimento che va apprezzato sulla scorta di un'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere mantenuto fra tutte le possibili concorrenti fruizioni del bene stesso da parte dei partecipanti al condominio. Ne' può assumere rilevanza, ai presenti fini, quella "esigenza di compensare" la perdita del diritto da parte della (OMISSIS) sull'area ad essa attribuita nel proprio contratto di acquisto (area poi attribuita ad altro condominio a seguito della scissione di quello originario): una tale esigenza non poteva difatti essere disciplinata comprimendo i diritti dei condomini di via (OMISSIS) su porzioni di cose comuni, oggetto, come tali, dell'uso e del godimento ad essi riservato, in ragione della previsione dell'articolo 1102 c.c., e articolo 1120 c.c., comma 2 (ora comma 4).

Ha errato quindi la corte territoriale nel ritenere che la delibera del 26 settembre 1980, adottata a maggioranza, potesse assegnare l'uso, in via esclusiva, di posti macchina ad alcuni dei condomini. E sul punto va rammentato che è nulla (e non soltanto annullabile) la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza che approvi una utilizzazione particolare da parte di un singolo condomino di un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione – senza che sia dato distinguere tra parti principali e secondarie dell'edificio condominiale – rechi pregiudizievoli

invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui (Cass. 28 agosto 1993, n. 9130).

Il ricorso è accolto.

La sentenza appellata va dunque cassata.

Decidendo nel merito a norma dell'articolo 384 c.p.c., comma 2, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la Corte dichiara nulla la delibera impugnata, adottata il 26 settembre 1980.

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e decidendo nel merito dichiara nulla la delibera assembleare in data 26 settembre 1980; compensa le spese dell'intero giudizio.