

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

## LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

### Diritti reali Proprietà- Condominio e posti auto (13,4)

Cassazione Civile, n. 14019 del 22.05.2023, Sez. II

Diritti reali- Proprietà- Condominio e posti auto (13,4)

#### MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, **in tema di proprietà di beni condominiali, sia legittima la delibera che istituisca posti auto a pagamento da assegnare annualmente in uso ai condomini che ne facciano richiesta per il parcheggio di una seconda vettura dietro pagamento di una quota mensile per ogni posto in quanto non si tratta dell'attribuzione in via esclusiva e per un tempo indefinito di posti auto, al di fuori della logica della turnazione, ma della regolamentazione di una forma di godimento turnario dell'area del cortile comune.**

#### LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

##### SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

|                      |          |                    |   |
|----------------------|----------|--------------------|---|
| Dott. MANNA          | Felice   | - Presidente       | - |
| Dott. FORTUNATO      | Giuseppe | - Consigliere      | - |
| Dott. BESSO MARCHEIS | Chiara   | - rel. Consigliere | - |
| Dott. TRAPUZZANO     | Cesare   | - Consigliere      | - |
| Dott. CAPONI         | Remo     | - Consigliere      | - |

ha pronunciato la seguente:

#### ORDINANZA

sul ricorso 14006-2018 proposto da:

O.G.B. e B.L.M., rappresentati e difesi,

per procura in calce al ricorso, dagli avvocati Antonio Corso e Alberto Sinatra ed elettivamente domiciliati in Roma, Via Pietro della Valle 4 presso lo studio dell'avvocato Stefano Gori;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (Omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato Vincenzo Milazzo, per procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la SENTENZA n. 445-2018 della CORTE D'APPELLO DI PALERMO, depositata il 2 marzo 2018;

udita la relazione della causa, svolta dal Consigliere Chiara Besso Marcheis, nell'adunanza in camera di consiglio del 28/11/2022.

#### FATTO

1. O.G.B. e B.L.M. ricorrono per cassazione avverso la sentenza n. 445 del 2018, con la quale la Corte d'appello di Palermo ha rigettato il gravame da loro proposto, confermando la sentenza di primo grado del Tribunale di Trapani. Il Tribunale aveva accolto la domanda proposta dal Condominio (Omissis) e aveva condannato i ricorrenti "a non parcheggiare al di fuori del proprio posto macchina e dello spazio condominiale fruito come parcheggio a pagamento", sul presupposto della violazione dell'art. 13 del regolamento condominiale,

come modificato e integrato dall'art. 13-bis adottato con delibera condominiale del 27 febbraio 2010; il Tribunale aveva invece rigettato la domanda riconvenzionale dei ricorrenti di accertamento della nullità di due delibere, quella sopra menzionata del 27 febbraio 2010 e quella del 5 aprile 2002, che aveva disposto l'assegnazione annuale, ai condomini che ne avessero fatto richiesta, dell'uso di posti macchina aggiuntivi ricavati nelle zone posteriori e laterali dell'area condominiale.

Resiste con controricorso il Condominio (Omissis).

I ricorrenti hanno depositato memoria.

#### DIRITTO

I. Il ricorso è articolato in tre motivi.

1. Il primo motivo denuncia "violazione della norma di cui all'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 115 c.p.c.": il Condominio, che ha adito il giudice, aveva l'onere di provare che i ricorrenti hanno effettuato soste oltre il limite dei sessanta minuti stabilito dal regolamento condominiale per il tempo occorrente al carico e scarico, prova che il giudice d'appello ha invece addossato ai ricorrenti, così violando l'art. 2697 c.c.; il Condominio non ha infatti prodotto alcuna prova "che possa attestare un comportamento in dispregio dell'art. 13 del regolamento condominiale consistente nel parcheggio al di fuori dei posti assegnati per lungo periodo di tempo; al contrario i ricorrenti hanno provato che B., all'epoca dei fatti, lavorava a (Omissis) dove viveva cinque giorni a settimana "seguita" dalla sua macchina e che altri condomini posteggiavano "in maniera selvaggia" senza essere mai stati citati in giudizio.

Il motivo non può essere accolto. Correttamente il giudice di merito ha sottolineato che a fronte della circostanza - non contestata dai ricorrenti - della sosta della propria autovettura fuori dai posti assegnati, spettava ai ricorrenti provare che tale sosta non aveva superato i sessanta minuti previsti per il carico e scarico merci dal regolamento condominiale, lasso temporale fissato dalla delibera del 27 febbraio 2010, prova rispetto alla quale non appaiono certo decisive le circostanze sottolineate dai ricorrenti.

2. Il secondo motivo fa valere "nullità della delibera condominiale adottata dal Condominio in data 27 febbraio 2010, violazione delle norme di cui all'art. 70 disp. att. c.c. (antecedente la riforma) e all'art. 1136 c.c.": la Corte d'appello, partendo dalla distinzione tra clausole oggettivamente regolamentari e clausole tipicamente contrattuali, ha erroneamente applicato al caso di specie il principio per cui solo le seconde, incidendo nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi dei condomini, devono trovare la loro fonte in un atto

negoziale approvato da tutti i condomini; la delibera impugnata del 27 febbraio 2010 ha infatti posto in essere una modifica che interessa i diritti e gli obblighi di ciascun condomino e doveva quindi essere approvata all'unanimità.

Il motivo non può essere accolto. La delibera del 27 febbraio 2010 ha inserito nel regolamento l'art. 13-bis - trascritto alla pag. 3 del ricorso - secondo il quale fuori dai posti assegnati "e' consentita la sosta per il tempo occorrente al carico e scarico merci che viene fissato in sessanta minuti". Si tratta, ha correttamente affermato la Corte d'appello, di regolamentazione delle modalità di uso e di godimento del bene comune che rientra nella potestà regolamentare dell'assemblea dei condomini, integrando l'art. 13-bis una clausola tesa a disciplinare la fruizione della cosa comune. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, infatti, le clausole dei regolamenti condominiali "hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2 c.c." (così Cass., sez. un., n. 943/1999).

3. Il terzo motivo contesta "istituzione di secondi posti auto a pagamento, violazione della norma di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c. (antecedente la riforma legislativa del 2012)": l'uso esclusivo di un bene comune è possibile solo a fronte di una esplicita autorizzazione dell'assemblea presa all'unanimità; l'assegnazione di un numero limitato di secondi posti macchina a pagamento è da ritenersi innovazione

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., in quanto, essendo a pagamento e non ad uso turnario, altera il rapporto di equilibrio tra tutti gli aventi diritto sullo spazio comune.

Il motivo non può essere accolto. La delibera del 5 aprile 2002 (cfr. le pagg. 4 e 5 della sentenza impugnata) ha stabilito "di ricavare nelle zone posteriori e laterali dell'area condominiale dei posti macchina aggiuntivi da assegnare annualmente in uso ai condomini che ne facciano richiesta e che hanno la necessità di parcheggiare all'interno dell'area condominiale una seconda vettura dietro pagamento di Euro 7 mensili a posto, quale contributo per il temporaneo uso esclusivo della porzione della proprietà comune rispetto agli altri condomini; qualora le richieste superino il numero dei posti aggiuntivi disponibili, l'assegnazione di questi avverrà per sorteggio". Si tratta - come ha osservato il giudice d'appello - non dell'attribuzione in via esclusiva e per un tempo indefinito di posti auto, al di fuori della logica della turnazione, ma della regolamentazione di una forma di godimento turnario dell'area del cortile comune: l'assegnazione dei posti è annuale, su richiesta o sorteggio, ed è previsto il versamento di un mero contributo (7 Euro mensili), che non rende a pagamento l'attribuzione dei posti. Tale regolamentazione rientrava pertanto nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale ed è pertanto legittima la delibera che l'ha approvata. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, "la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti

auto in rapporto al numero dei condomini, ha previsto l'uso turnario e stabilito l'impossibilità, per i singoli condomini, di occupare gli spazi ad essi non assegnati anche se i condomini aventi diritto non occupino in quel momento l'area parcheggio loro riservata, (...) costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea; infatti, se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; pertanto, l'assemblea, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, ben può stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, nel caso in cui - come nella fattispecie in esame - non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condomini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali" (così, ex multis, Cass. 12485/2012).

II. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

**La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio in favore del controricorrente, che liquida in Euro 3.200, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.**

**Sussistono, ex D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, i presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.**

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 28 novembre 2022.  
Depositato in Cancelleria il 22 maggio 2023