

Civile Sent. Sez. 2 Num. 9069 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 21/03/2022

REPUBBLICA ITALIANA



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

FELICE MANNA

- Presidente -

CONDOMINIO

LORENZO ORILIA

- Consigliere -

ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

Ud. 01/03/2022 - PU

MILENA FALASCHI

- Consigliere -

R.G.N. 20405/2017

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 20405-2017 proposto da:

BRUNERO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
292, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO  
, rappresentato e difeso dall'avvocato ACHILLE

;

**- ricorrente - contro**

CONDOMINIO SAN FRANCESCO, VIA NAZIONALE 91 ROSETO  
DEGLI ABRUZZI;

**- intimato -**



avverso la sentenza n. 95/2017 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 27/01/2017;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 01/03/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;  
viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale ALESSANDRO PEPE, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso;  
vista la memoria depositata dal ricorrente.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Brunero ha proposto ricorso articolato in un unico motivo avverso la sentenza n.95/2017 della Corte d'appello di L'Aquila, del 27 gennaio 2017.
2. L'intimato Condominio San Francesco di via Nazionale n. 91, Roseto degli Abruzzi, non ha svolto attività difensive.
3. Con ricorso depositato in data 29 gennaio 2005, Brunero propose impugnazione innanzi al Tribunale di Teramo avverso due delibere del Condominio San Francesco di Via Nazionale n. 91, Roseto degli Abruzzi, approvate il 25 maggio 2004 ed il 16 giugno 2005, con cui l'assemblea aveva stabilito l'assegnazione individuale e nominativa dei posti auto compresi nell'area del condominio adibita a parcheggio, alla stregua del regolamento condominiale, in favore dei soli trentacinque condòmini proprietari delle unità abitative dell'edificio, escludendo pertanto dal godimento dell'area i condòmini proprietari dei locali commerciali.



Il Tribunale di Teramo, sezione distaccata di Atri, con sentenza del 28 ottobre 2009 rigettò la domanda sul presupposto della carenza di legittimazione ed interesse ad agire in capo al \_\_\_\_\_, poiché in base all'articolo 5 del regolamento condominiale i condòmini avrebbero potuto parcheggiare le proprie autovetture nel "cortile del fabbricato, nell'ordine e nella posizione che saranno deliberate dall'assemblea uno per appartamento", ciò escludendo dall'assegnazione i condòmini proprietari di locali commerciali.

Brunero \_\_\_\_\_ propose gravame e la Corte d'appello di L'Aquila, pur condividendo la doglianza dell'appellante in merito alla sussistenza della legittimazione e dell'interesse ad agire, ha comunque reputato infondata la domanda, ritenendo che, in esecuzione del regolamento condominiale, che prevede la destinazione a parcheggio del cortile, l'assemblea avesse soltanto disciplinato la ripartizione dello spazio da assegnare ai condomini titolari di appartamento, senza incidere sul diritto di condominio degli altri partecipanti.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente infondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente fissava l'adunanza della camera di consiglio per il 21 marzo 2019.

Il ricorrente presentò memoria ai sensi dell'art. 380 *bis*, comma 2, c.p.c.

All'esito di tale adunanza, fu tuttavia pronunciata ordinanza interlocutoria pubblicata il 1° agosto 2019, avendo il Collegio escluso che ricorresse l'ipotesi di manifesta infondatezza del ricorso, ex art. 375, comma 1, numero 5, c.p.c.



La causa veniva perciò rimessa alla pubblica udienza della sezione semplice tabellarmente competente e rinviata a nuovo ruolo.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

Il ricorrente ha depositato memoria.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.L'unico motivo del ricorso di Brunero deduce la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1102, 1120 co. 2 (nella versione della norma anteriore alla riforma del 2012) e 1421 c.c. Si richiama l'orientamento giurisprudenziale sulla assegnazione nominativa di posti auto individuale da parte dell'assemblea, in relazione ad un'area comune. Viene poi dedotto che l'articolo 5 del regolamento condominiale, nello stabilire che le autovetture, secondo le modalità individuate dall'assemblea "una per appartamento", possono essere parcheggiate nel cortile, non avrebbe inteso assegnare ai condòmini proprietari degli appartamenti l'uso esclusivo ed a tempo indeterminato di determinate porzioni, ma si limitava a disciplinare la destinazione a parcheggio di parte del cortile condominiale ed a riconoscere il diritto dei condòmini di parcheggiarvi una propria autovettura. Si riafferma pertanto l'illegittimità delle deliberazioni assembleari impugnate, evidenziando che l'attribuzione dell'uso esclusivo ai 35 condòmini assegnatari del posto auto produrrebbe i presupposti dell'acquisto per usucapione della porzione.

2.Il motivo di ricorso è fondato nei sensi di seguito precisati.



2.1. Com'è noto, il regolamento di condominio, in senso proprio, è l'atto approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e che contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138, comma 1, c.c.). Il regolamento, nella fattispecie supposta dall'art. 1138, commi 1 e 3, c.c. è, dunque, atto collegiale di autorganizzazione dell'interesse del gruppo, di natura non contrattuale ma normativa, costituito da un'unica dichiarazione di volontà risultante dalla combinazione dei voti di più soggetti unificati in base al principio di maggioranza. Avendo il regolamento tipico la stessa forma e lo stesso fondamento delle delibere dell'assemblea, esso ne conosce le medesime limitazioni. I regolamenti approvati dalla maggioranza, come le deliberazioni assembleari, possono organizzare le modalità d'uso delle cose comuni, o la gestione ed il funzionamento dei servizi condominiali, mentre non possono validamente menomare i diritti dei condomini di usare, godere e disporre delle parti comuni, come delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Occorre, invero, l'espressione di una volontà contrattuale, e quindi il consenso di tutti i condomini, per approvare clausole che limitano o ridistribuiscono i diritti reali agli stessi attribuiti dai titoli di acquisto o da successive convenzioni (art. 1138, comma 4, c.c.). In tali evenienze, si è al di fuori degli ambiti propri della delibera e del regolamento. La natura contrattuale ed il contenuto reale (*iura in re aliena*) di tali convenzioni impongono che essi siano sempre espressione di un consenso individuale, e la loro opponibilità ai terzi, che non vi



abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione. Manca nella sentenza impugnata l'accertamento della «natura contrattuale» della richiamata disposizione regolamentare, sicché non può ad essa attribuirsi l'effetto di conformare il diritto di condominio ex art. 1117 c.c. spettante ad ogni partecipante sul cortile comune.

2.1.1. La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cosiddetto diritto reale di uso esclusivo su una porzione del cortile condominiale va, peraltro, qualificata come traslativa della proprietà della porzione stessa, ovvero come costitutiva di un diritto reale d'uso o come concessione di un uso di natura obbligatoria (Cass. Sez. Unite, 17/12/2020, n. 28972).

2.2. Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, è, dunque, consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c., individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene. Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

La regolamentazione dell'uso della cosa comune ai fini della individuazione dei posti auto, in assenza dell'unanimità, deve comunque seguire il principio della parità di godimento tra tutti i



condomini stabilito dall'art.1102 c.c., il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene.

La delibera non può invece validamente contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini (cfr. Cass. 27 maggio 2016, n. 11034; Cass. 31 marzo 2015, n. 6573; Cass. 19 luglio 2012, n. 12485; Cass. 5 marzo 2008, n. 5997; Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226; Cass. 16 giugno 2005, n. 12673; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004).

2.3. La Corte di L'Aquila ha riconosciuto a Brunero "legittimazione" ed "interesse" ad agire, in quanto "condomino" (benché proprietario non di un appartamento ma "solo di un locale commerciale sito a piano terra"), per far valere l'invalidità delle deliberazioni assembleari che gli impedivano l'uso del cortile comune.

Nelle conclusioni motivate presentate dal pubblico ministero, si assume, invece, che il                      avesse concreto interesse ad impugnare le delibere assembleari unicamente per evitare il parcheggio delle auto nelle adiacenze del suo esercizio commerciale. Tale evenienza è stata tuttavia smentita dalla Corte d'appello, la quale ha in effetti negato che il "cortile"



condominiale non includesse anche la parte dell'area esterna destinata a marciapiede antistante il locale di proprietà . Il pubblico ministero obietta così che il ricorrente non avrebbe più motivo di dolersi che quello spazio sia goduto "per sempre" da un condomino proprietario di appartamento o da altro partecipante.

Questa prospettazione non appare condivisibile.

I cortili, ovvero qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture, sono ricompresi dall'art. 1117, n. 1), c.c. fra le parti condominiali dell'edificio necessarie all'uso comune, salvo che non risulti il contrario dal titolo. I cortili sono poi oggetto di contitolarità, ai sensi dell'art 1117 c.c., anche in favore dei proprietari di locali terranei, ed invero sulla sussistenza del diritto di condominio sul cortile in capo a Brunero non vi è questione devoluta a questa Corte.

Avendosi riguardo a delibere assembleari che intendono regolamentare l'uso della cosa comune, nella specie riconoscendolo ad alcuni condomini e non ad altri, non vi può essere allora dubbio sull'interesse di Brunero alla impugnazione ex art. 1137 c.c., interesse che neppure si risolve automaticamente nella mera qualità di condomino dell'attore ora ricorrente (e quindi nella sua legittimazione attiva), ma consiste nell'aspettativa giuridicamente rilevante che egli vanta ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto più conveniente alle sue personali aspirazioni, correlandosi alla





assunta decisione gestoria collegiale una lesione individuale di rilievo patrimoniale in danno dell'istante.

2.4. È dunque errata la conclusione cui è pervenuta la Corte d'appello di L'Aquila, secondo cui le deliberazioni impugnate del Condominio San Francesco di Via Nazionale n. 91 avevano provveduto unicamente a dare esecuzione al regolamento condominiale, circa la destinazione a parcheggio del cortile, nel senso che l'assemblea avesse validamente ripartito lo spazio da assegnare ai condomini titolari di appartamento, senza incidere sul diritto di condominio degli altri partecipanti.

Va piuttosto enunciato il seguente principio:

né il regolamento di condominio in senso proprio, né una deliberazione organizzativa approvata dall'assemblea possono validamente disporre, come avvenuto nella specie, l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condomini - nella specie, i soli proprietari degli appartamenti, con esclusione dei proprietari dei locali commerciali - di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura, in quanto tale assegnazione parziale, da un lato, sottrae ad alcuni condomini l'utilizzazione del bene a tutti comune, ex art. 1117 c.c., e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune "animo domini", della relativa proprietà a titolo di usucapione, attraverso l'esercizio del possesso esclusivo dell'area.

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di L'Aquila in diversa composizione, la quale terrà conto dei rilievi svolti e si



uniformerà all'enunciato principio, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, alla Corte di appello di L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 1° marzo 2022.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

Il Presidente

FELICE MANNA

