Regolamentazione d’uso del parcheggio condominiale e innovazioni

13 Giugno 2023

La delibera assembleare, con la quale sia stata disposta una diversa distribuzione dei posti auto e dell’area per il parcheggio delle moto per disciplinare lo spazio comune in modo più utile per tutti i condomini, anche in funzione di impedire usi discriminati di tale area, rientra legittimamente nei poteri dell’assemblea dei condomini, attenendo all’uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull’essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione. Pertanto, non è richiesta per la legittimità di una delibera assembleare condominiale avente detto oggetto, l’adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell’edificio, non concernendo tale delibera una “innovazione” secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell’uso ordinario della cosa comune consistente nel consentire a tutti i condomini di potersi avvantaggiare del beneficio del parcheggio.

La vicenda esposta dall’ordinanza del 13 giugno 2023 n. 16902 della Cassazione (2ª sez.) riguarda un conflitto condominiale derivante da una delibera adottata dall’assemblea del Condominio R. il 25 giugno 2006. In particolare, due condomini, P.C. e P.L., hanno impugnato la decisione, limitatamente a due punti dell’ordine del giorno, ritenendo che essa violasse l’art. 1102 c.c. relativo all’uso delle cose comuni. La delibera in questione aveva disposto, da un lato, la chiusura a chiave di un corridoio posto a destra dell’ingresso del palazzo, riservandone l’uso esclusivo per il parcheggio dei ciclomotori, e, dall’altro, aveva modificato la

preesistente assegnazione dei posti auto nel cortile condominiale, assegnando un posto auto diverso a un altro condomino, a discapito dei ricorrenti.

Per quanto riguarda il primo aspetto della delibera, i ricorrenti sostenevano che la decisione di riservare un'area specifica per il parcheggio dei ciclomotori avesse comportato una modifica della destinazione d'uso della cosa comune, limitando così il loro diritto di fruizione degli spazi comuni e violando, secondo loro, l'art. 1102 c.c. che tutela l'uso delle parti comuni del condominio. Quanto al secondo aspetto, i ricorrenti lamentavano il fatto che la modifica dei posti auto, in particolare il trasferimento di uno dei posti adiacenti al loro locale terraneo, avrebbe reso difficile l'accesso al loro locale e compromesso la sua funzionalità.

Il Tribunale di Napoli, chiamato a pronunciarsi sul caso, aveva preliminarmente rigettato l'eccezione di decadenza sollevata dal Condominio, secondo cui i ricorrenti avrebbero perso il diritto di impugnare la delibera a causa della scadenza del termine previsto per l'impugnazione. Nel merito, il Tribunale aveva respinto le richieste di annullamento della delibera, sostenendo che la modifica degli spazi, sebbene avesse riguardato una parte comune, non alterasse la destinazione originaria degli spazi, poiché non limitava in modo significativo l'uso delle aree condominiali da parte degli altri condomini. In particolare, il giudice aveva escluso che la nuova gestione del parcheggio dei ciclomotori violasse l'art. 1102 c.c., poiché non impediva l'uso del cortile per altri scopi, dato che le modifiche riguardavano solo una porzione del cortile stesso.

La Corte d'Appello di Napoli, chiamata a rivedere la decisione di primo grado, aveva confermato la sentenza, sottolineando che la delibera non aveva comportato una violazione delle norme relative all'uso delle cose comuni, in quanto le modifiche non alteravano la destinazione originaria degli spazi, ma piuttosto cercavano di regolamentare in modo più

funzionale l’uso comune degli stessi. In particolare, la Corte d’Appello aveva osservato che le modifiche, approvate con ampie maggioranze, non avevano creato pregiudizi agli altri condomini, né limitato l’accesso o l’uso degli spazi comuni.

P.C. e P.L. hanno quindi deciso di ricorrere in Cassazione, contestando la decisione della Corte d’Appello, ritenendo che le modifiche agli spazi comuni costituissero innovazioni che avrebbero alterato la destinazione d’uso originaria degli stessi, contravvenendo all’art. 1102 c.c. In particolare, hanno sostenuto che l’assegnazione dei posti auto e la chiusura del corridoio per il parcheggio dei ciclomotori limitassero il loro diritto di uso esclusivo degli spazi comuni e compromettessero l’accesso al loro locale terraneo.

La Corte di Cassazione, tuttavia, ha rigettato il ricorso, ribadendo che, in tema di condominio, le modifiche alle cose comuni non sono considerate “innovazioni” ai sensi dell’art. 1120 c.c. se non comportano un’alterazione sostanziale della destinazione d’uso delle parti comuni. La Cassazione ha confermato che le modifiche disposte dall’assemblea, miranti a regolamentare meglio l’uso degli spazi comuni per garantire a tutti i condomini pari opportunità di utilizzo, non configurano una violazione dell’art. 1102 c.c., in quanto non alterano la destinazione originaria degli spazi, ma ne migliorano la fruibilità. In particolare, la Corte ha escluso che la modifica nella gestione dei posti auto e il parcheggio dei ciclomotori potessero danneggiare in modo significativo i diritti dei ricorrenti, poiché non si trattava di un mutamento della destinazione della cosa comune, ma di una sua regolamentazione che non pregiudicava il godimento della cosa comune da parte degli altri condomini.

Infine, la Corte ha ribadito che le delibere assembleari in materia di gestione degli spazi comuni, come nel caso in esame, rientrano nei poteri esclusivi dell’assemblea dei condomini e non richiedono l’adozione con maggioranze qualificate, a meno che non si tratti di vere e proprie

innovazioni sostanziali. Pertanto, la delibera del Condominio era legittima, e i ricorrenti sono stati condannati a pagare le spese del giudizio.