



0009681/14

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 22759/2008

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 9681

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA

- Rel. Presidente -

Rep. 1546

~~Dott. EMILIO MIGLIUCCI~~~~- Consigliere -~~

Ud. 11/03/2014

PU

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Consigliere -

Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO

- Consigliere -

Dott. ANTONIO ORICCHIO

- Consigliere -

~~Dott. Luigi ABETE~~~~- Consigliere -~~

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22759-2008 proposto da:

PA

C.F. X

elettivamente domiciliato in ROMA, V.PIETRO TACCHINI

32, presso lo studio dell'avvocato GUALTIERI

FIAMMETTA, rappresentato e difeso dall'avvocato

TRAPANI LUIGI;

- ricorrente -

2014

644

contro

DM

C.F. X

elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ILLIRIA, 19,

presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA ZAINA,

rappresentata e difesa dall'avvocato BARBATELLI MAURIZIO;

CONDOMINIO VIA X NAPOLI, IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T. - P.I. X , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ILLIRIA 19, presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA ZAINA, rappresentato e difeso dall'avvocato BARBATELLI MAURIZIO;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

DM , SE , EA
BA , BI
;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 2037/2008 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, ^{emessa} depositata il 07/03/2008; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/03/2014 dal Presidente Rel. Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso, in subordine, il rigetto.

2



Svolgimento del processo

Con ricorso notificato l'8 gennaio 2002 **AP**

impugnava davanti al Tribunale di Napoli la delibera assunta in data 7 dicembre 2001 dal condominio di via X

in Napoli, di cui faceva parte, e che aveva disposto il parcheggio delle autovetture nel cortile col sistema della rotazione.

In particolare deduceva che il regolamento di condominio, di natura contrattuale, all'art. 8 prevedeva che le macchine dei condomini e degli inquilini eccedenti determinate dimensioni e che non potevano quindi parcheggiare in garage, avevano diritto di parcheggio in cortile, con le seguenti priorità: 1) macchine non parcheggiabili in garage a causa delle proprie dimensioni; 2) macchine doppie; 3) macchine triple.

Il Tribunale di Napoli, con sentenza in data 26 settembre 1996, passata in giudicato, aveva annullato una precedente delibera dello stesso contenuto, per cui l'assemblea non avrebbe potuto disporre nello stesso senso.

Si costituivano i condomini **MD**



, AE , MD ,
AB , ES ,

chiedendo il rigetto della impugnazione.

In corso di causa si costituiva anche il condominio, contestando il fondamento della impugnazione.

Nel giudizio interveniva IB ,
che, invece, aderiva alla impugnazione.

Con sentenza in data 17 maggio 2004 il Tribunale di Napoli annullava la delibera.

MD , MD ed ES

proponevano appello, al quale aderiva con appello incidentale il condominio.

Con sentenza in data 27 maggio 2008 la Corte di appello di Napoli accoglieva le impugnazioni.

Secondo i giudici di secondo grado, erroneamente il Tribunale di Napoli aveva ritenuto la natura contrattuale dell'art. 8 del regolamento, con conseguente immodificabilità della disciplina dallo stesso prevista se non all'unanimità, dal momento che tale disposizione disciplinava il godimento di una parte comune.

Da tale premessa derivava che il giudicato formatosi sulla precedente delibera valeva solo per la situazione di fatto esistente al momento in cui



la stessa era stata assunta, ma non impediva una nuova deliberazione ove per il numero delle vetture interessate o per altre circostanze fosse diventato impossibile soddisfare il parcheggio di tutti nel cortile, con conseguente necessità di turnazione.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione AP , con tre motivi.

Resistono con controricorso FD e il Condominio in Napoli, via X , assistiti dallo stesso difensore.

Motivi della decisione

Con il primo motivo il ricorrente insiste nell'invocare il giudicato costituito dalla sentenza del Tribunale di Napoli in data 26 settembre 1996.

Il motivo è infondato.

Come chiarito dalla Corte di appello di Napoli il giudicato in questione era soggetto alla clausola implicita *rebus sic stantibus*, per cui non impediva la possibilità di una nuova delibera la quale disciplinasse il parcheggio nel cortile ove fossero mutate le condizioni esistenti all'epoca in cui la prima delibera era stata impugnata.

Con il secondo motivo il ricorrente, sul presupposto della natura contrattuale della

2



clausola di cui all'art. 8 del regolamento, ribadisce che la stessa non avrebbe potuto essere modificata se non con il consenso unanime dei condomini.

Il motivo è infondato.

La Corte di appello, partendo dalla corretta premessa che le disposizioni del regolamento di condominio le quali disciplinano l'uso delle parti comuni non hanno natura contrattuale per il solo fatto che siano state approvate all'unanimità, ha ritenuto che la clausola in questione faceva parte del contenuto normale del regolamento di condominio, di cui all'art. 1138, primo comma, cod. civ., per cui poteva essere modificata con la maggioranza prevista dal successivo terzo comma.

Con il terzo motivo il ricorrente deduce che anche volendo ammettere che il precedente giudicato non costituiva causa ostativa alla assunzione di una delibera che disciplinasse l'uso del parcheggio nel cortile comune, la Corte di appello avrebbe dovuto comunque indicare quali erano le mutate condizioni che rendevano legittima la nuova delibera.

Il motivo è inammissibile, in quanto introduce una questione che non ha costituito oggetto del giudizio nelle fasi di merito, avendo l'attuale

12



ricorrente, a quanto si ricava dalla sentenza impugnata, invocato sempre e soltanto la natura contrattuale del regolamento e il precedente giudicato, senza mai, neppure in via subordinata, dedurre che comunque la delibera impugnata si basava su presupposti di fatto in realtà non esistenti.

In definitiva il ricorso va rigettato, con condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, con liquidazione unitaria in favore dei controricorrenti, in quanto assisiti dallo stesso difensore, come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida nella complessiva somma di euro 2.200,00, di cui euro 200 per esborsi.

Roma, 11 marzo 2014

IL PRESIDENTE RELATORE

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 06 MAG. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI