



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:	Oggetto
ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -	CONDOMINIO
MILENA FALASCHI - Consigliere -	
PATRIZIA PAPA - Consigliere -	Ud. 03/05/2022 - CC
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	R.G.N. 26689/2017
DIANORA POLETTI - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 26689-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
, presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che la
rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis) , (omissis)
;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) , (omissis)
, elettivamente domiciliato in (omissis)
, presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrente e ricorrente incidentale -



avverso la sentenza n. 760/2017 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 06/04/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/05/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 760/2017 della Corte d'appello di Venezia, pubblicata il 6 aprile 2017.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis), che ha altresì proposto ricorso incidentale articolato in un unico motivo.

(omissis) ha notificato controricorso per resistere al ricorso incidentale.

2. (omissis), proprietaria di un'unità immobiliare compresa nel Condominio (omissis), impugnò davanti al Tribunale di Venezia, sezione distaccata di Portogruaro, la deliberazione approvata in data 10 giugno 2011 dall'assemblea condominiale, che aveva deciso a maggioranza l'assegnazione alla ricorrente di un posto auto all'interno dell'area comune adibita a parcheggio diverso da quello ad essa attribuito in uso esclusivo in forza di accordo intervenuto il 27 dicembre 1994, disponendone lo scambio con quello in precedenza assegnato alla condomina (omissis) s.n.c. L'attrice aveva esposto che in occasione dell'assemblea del Condominio (omissis) del 27 dicembre 1994 tutti gli otto condomini avevano individuato sedici posti auto nell'area esterna comune e li avevano assegnati in uso esclusivo alle varie unità costituenti il condominio. Sia il verbale assembleare del 27 dicembre 1994 che le planimetrie allegate erano stati firmati da tutti i condomini. Tale accordo sulla assegnazione dei posti auto era stato anche richiamato e allegato all'atto pubblico del 19 novembre 2001, costitutivo di servitù a carico di una parte del cortile condominiale. L'assemblea del



10 giugno 2011, cui erano assenti (omissis) e altri due condomini, aveva tuttavia deliberato con il voto favorevole dei presenti, rappresentanti complessivamente 934 millesimi del valore dell'edificio, lo scambio del posto auto assegnato con l'accordo del 27 dicembre 1994 in uso esclusivo all'unità di proprietà (omissis) (contraddistinto dalla lettera "D") con quello assegnato, sempre in forza di tale accordo, all'unità di proprietà della condomina (omissis) s.n.c. (contraddistinto dalla lettera "T").

Nella impugnazione della delibera (omissis) dedusse che lo scambio avrebbe richiesto il suo consenso e che, ove l'assegnazione del posto auto costituisca un diritto reale, la delibera avrebbe dovuto incontrare l'approvazione unanime.

L'adito Tribunale, con sentenza n. 1654/2015 del 13 maggio 2015, rigettò la domanda.

La Corte d'appello di Venezia ha poi respinto il gravame spiegato da (omissis), compensando tra le parti le spese di lite del grado.

I giudici di secondo grado hanno negato che con la delibera del 1994 i condomini avessero costituito diritti reali di godimento in ordine all'attribuzione dei parcheggi, avendo a ciò provveduto, piuttosto, nell'ambito del potere assembleare di disciplinare l'uso della cosa comune, non avendo rilievo decisivo, al fine di smentire la natura regolamentare della decisione, il dato che si fosse registrata l'unanimità dei voti. Per la Corte di Venezia, con la delibera del 1994 ai singoli assegnatari erano stati concessi diritti d'uso personali dei rispettivi posti auto. Conseguentemente, l'assemblea del 20 maggio 2011, avendo stabilito di procedere, coma da ordine del giorno, alla "riassegnazione parcheggi", non necessitava dell'unanimità per modificare le originarie attribuzioni né del consenso della (omissis).

Con riferimento, invece, al motivo con cui l'appellante lamentava che le era stato attribuito un posto auto privo dei requisiti minimi di dimensioni e



forma per poter essere utilizzato, la Corte d'appello ha fatto riferimento alla precedente delibera del 28 giugno 2008 che, con il voto favorevole anche della (omissis), aveva già approvato lo scambio dei posti auto.

3. La trattazione dei ricorsi è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

Le parti hanno depositato memorie.

4. Il primo motivo del ricorso principale di (omissis) denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1021, 1102, 1120, 1135, 1322 e 1350 c.c., in relazione al punto della sentenza d'appello che ha ritenuto che l'assegnazione di posti auto in uso esclusivo ai condomini, effettuata con il consenso (scritto) di tutti, possa essere modificata con delibera assembleare adottata a maggioranza, anziché con un nuovo consenso (scritto) di tutti i condomini. Si precisa, peraltro, che all'assemblea che aveva approvato la delibera del 28 giugno 2008 erano presenti condomini per 834 millesimi e non dispose alcuna nuova assegnazione dei posti.

Il secondo motivo del ricorso principale di (omissis) lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1369 c.c., in relazione al punto della sentenza che ha ritenuto che l'assegnazione di posti auto in uso esclusivo ai condomini, effettuata con il consenso (scritto) di tutti, dia luogo ad una mera regolazione dell'uso del bene comune modificabile a maggioranza dall'assemblea, anziché ad un accordo - regolamento contrattuale modificabile solo con un nuovo consenso (scritto) di tutti i condomini.

L'unico motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis) denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., avendo la Corte d'appello di Venezia disposto l'integrale compensazione delle spese del grado con la motivazione che "la sentenza di primo grado è stata in parte modificata".



5. I due motivi del ricorso principale di (omissis) , da esaminare congiuntamente per la loro connessione, sono fondati nei sensi di seguito indicati.

5.1. Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, è 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. 21 marzo 2022, n. 9069; 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).

5.2. Ne consegue che - a differenza di quanto affermato nella sentenza impugnata dalla Corte d'appello di Venezia - l'atto approvato nel corso dell'assemblea del Condominio (omissis) svoltasi il 27 dicembre 1994 (allorché tutti i condomini avevano individuato i posti auto nell'area esterna comune adibita a parcheggio e li avevano assegnati nominativamente in uso esclusivo ai titolari delle varie unità comprese nel condominio, sottoscrivendo il verbale e le allegate planimetrie) costituiva espressione di una volontà contrattuale ed è perciò modificabile soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione.

6. L'accoglimento del ricorso principale, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento del ricorso incidentale sulla ripartizione dell'onere delle spese di lite, in quanto la relativa censura è diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, è destinata ad essere travolta dall'annullamento che viene disposto dalla sentenza impugnata, a seguito del quale la liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio va effettuata dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio.

7. Il ricorso principale va perciò accolto, rimanendo assorbito il ricorso incidentale, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Venezia 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 principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Venezia in diversa composizione.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 3 maggio 2022.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

