La disciplina dell’uso del parcheggio comune può essere deliberata dall’assemblea con le maggioranze di cui all’art. 1136 secondo comma, c.c.

(01/02/2012)

di Alessandro Gallucci,

In un condominio esiste un cortile comune destinato a parcheggio. Nel regolamento condominiale di natura contrattuale si dice che ogni condomino ha diritto d’usare un posto auto delimitato da strisce bianche. Sorte nuove esigenze rispetto a quelle presenti al momento della formazione dello statuto del condominio, l’assemblea decide di modificare la disciplina dell’uso di quel bene. Un condomino si oppone eccependo la nullità della delibera: la clausola è contenuta in un regolamento contrattuale, ha natura contrattuale e quindi può essere modificata solamente con il consenso di tutti i comproprietari.

Il fatto, realmente accaduto, ha dato il là ad un giudizio d’impugnazione di unaa deliberazione condominiale davanti al Tribunale di Roma. Questo ufficio giudiziario ha respinto la domanda. Il condominio, non soddisfatto, ha proposto appello. Anche in secondo grado, però, non ha trovato l’accoglimento delle proprie doglianze. Secondo la corte d’appello di Roma, infatti, " *le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ.*" (Cass., Sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626; Cass., Sez. II, 14 agosto 2007.n. 17694)- *deve osservarsi che, nella specie, l'art. 32 del regolamento, di non contestata natura contrattuale, ("nel cortile di proprietà esclusiva.....è assegnato a ciascun condomino un posto macchina delimitato da strisce bianco e contrassegnato da un numero corrispondente all'interno di proprietà. I posti macchina sono destinati*

al parcheggio delle auto dei condomini o dei loro locatari") non sembra avere conferito ai singoli condomini la proprietà esclusiva dei "posti macchina" né aver posto limitazioni di carattere reale a carico degli altri condomini perché la disposizione si limita a disciplinare l'uso del cortile che rimane comune per tutta la sua estensione e, di conseguenza, deve dedursene la modificabilità con la maggioranza di cui all'art. l136, co. 2, c.c." (Corte d'Appello di Roma 16 febbraio 2011 n. 650).

E’ sempre bene, dunque, prima d’intentare una causa, comprendere se quanto è stato deliberato è realmente illegittimo o se, come nel caso di specie, l’assemblea non ha fatto altro che esercitare lecitamente il proprio ruolo di organo competente a decidere sull’uso dei beni comuni in modo che gli stessi siano veramente utili ai comproprietari. Il rischio, altrimenti, è una figuraccia in udienza e un danno economico non indifferente (leggasi condanna alle spese legali).

CondominioWeb.com ☐Avv. Alessandro Gallucci