

L'assegnazione dei parcheggi condominiali - Corte di Cassazione, Sentenza 19 luglio 2012, n. 12485 (Lina Avigliano)

L'assemblea condominiale può imporre turni nell'utilizzo dei posti auto disponibili e vietare, proprio per la logica dell'avvicendamento, di poter occupare, al di fuori del proprio turno, spazi lasciati temporaneamente vuoti da altri (Cass. 19 luglio 2012, n. 12485)

Quando la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento. Cosicché nel condominio quando le aree destinate a parcheggio delle auto non sono sufficienti per tutti i condomini sorge la necessità che l'uso fra tutti sia regolamentato mediante un uso turnario.

L'assemblea, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, ben può stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, nel caso in cui non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condomini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali.

La Corte di Cassazione, tornata ad occuparsi di recente della materia, con l'articolata e peculiare sentenza n.12485 del 19 luglio 2012 ha puntualizzato che l'uso turnario e la regola secondo cui il posto lasciato temporaneamente vuoto dall'assegnatario non può essere utilizzato da altro condomino non si pongono in contrasto con l'articolo 1102 c.c.

Ed invero la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero dei condomini, prevede l'uso turnario e stabilisce l'impossibilità per i singoli condomini di occupare gli spazi ad essi non assegnati anche se i condomini aventi diritto non occupino in quel momento l'area parcheggio loro riservata, non viola l'articolo 1102 c.c., ma costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea. In proposito la Corte richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui legittimo, ai sensi dell'articolo 1102 c.c., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purchè nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini,

sia l'uso più intenso della cosa, purchè non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. 19.1.2006, n.972; Cass. 9.11.1998, n. 11268).

La pretesa del singolo condomino di occupare più di un posto macchina, pur essendo titolare di una sola quota del bene comune non legittima e ciò in quanto, anche in ragione della non coincidenza del numero dei condomini con quello dei posti macchina, l'uso più intenso del medesimo verrebbe a menomare il pari diritto degli altri condomini all'utilizzazione della cosa comune.

Secondo il ragionamento della Corte l'essenza stessa del turno richiede che, nel corso del suo svolgimento, il comunista che ne beneficia, abbia l'esclusività del potere di disposizione della cosa, senza che vi sia sostanziale interferenza degli altri compartecipi con mezzi e strumenti che ne facciano venire meno l'avvicendamento nel godimento o inducano alla incertezza del suo avverarsi. Pertanto, la volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta ad escludere l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, non si pone in contrasto con il diritto dei singoli condomini all'uso del bene comune. Nella specie, ad avviso dei giudici di legittimità non si tratta di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di evitare che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per gli altri, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa comune durante i loro turni, senza subire alcuna interferenza esterna.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari
Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

☎ 081 5519268 +39 081 447343

📠 081 447344

✉ info@anaci.napoli.it ; web : www.anaci.napoli.it