

Il parcheggio nel cortile condominiale in presenza di un regolamento contrario: Cassazione del 15.06.2012 n. 9877

il cortile condominiale può essere destinato a parcheggio con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. (senza il consenso di tutti i proprietari) anche in presenza di un regolamento (contrattuale) di condominio che vieta tale uso o vieta di occupare il cortile.

La questione analizzata dalla Corte di legittimità riguarda una assemblea di condominio che aveva deciso di permettere il parcheggio in un cortile condominiale, anche in presenza di un regolamento di condominio che vieta un tale uso del cortile. Uno dei proprietari impugnava la delibera perchè, a suo dire, permettere il parcheggio, avrebbe limitato se non impedito o estinto uno dei diritti riconosciuti ai proprietari (in particolare di godere del cortile per intero) dal regolamento di condominio (il quale vietava di occupare il cortile) .

Secondo uno dei proprietari una tale delibera poteva essere assunta solo se c'era il consenso di tutti i proprietari, in quanto andava a modificare un regolamento di condominio contrattuale (cioè quel regolamento approvato nei contratti di acquisto o approvati all'unanimità da tutti i proprietari) per cui non poteva essere assunta con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c.

La corte di Cassazione, per risolvere la questione, ricorda che nei regolamenti condominiali contrattuali sono “contrattuali” non tutte le clausole, ma solo quelle che soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, cioè, in poche parole, sono contrattuali (e, quindi, modificabili solo con il consenso di tutti i proprietari) quelle che incidono sui diritti reali individuali o dei comunisti, le altre clausole, anche se contenute in regolamenti contrattuali, sono semplici clausole che regolano l'uso dei beni comuni e possono essere modificate a maggioranze.

Di conseguenza, se la clausola del regolamento che vieta il parcheggio nel cortile (o che vieta un qualsiasi uso del cortile) è meramente regolamentare, una delibera dell'assemblea che autorizza il parcheggio turnaio nel cortile, di fatto, modifica il regolamento, modifica che può essere fatta a maggioranza ex art. 1136 c.c.

Ecco la Cass. civ. sez. II, 15 giugno 2012 n. 9877

Secondo la giurisprudenza delle Sezioni unite di questa Corte (riconducibile alla sentenza n. 943 del 1999; in senso analogo v., in precedenza, Cass. n. 642 del 1996 e Cass. n. 158 del 1966) le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari,

nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, cc.

Sulla scorta ditale principio la giurisprudenza successiva (v., ad es., Cass. n. 21287 del 2004 e Cass. n. 24146 del 2004) di questa Sezione (alla quale si aderisce) ha rilevato che, in tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture – in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune – è validamente approvata con la maggioranza prevista dal comma 5 dell'art. 1136 c.c., non essendo richiesta l'unanimità dei consensi, trattandosi di deliberazione idonea a disporre una innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (ad. 1120, comma 1, c.c.).

Alla stregua ditali insegnamenti, la Corte territoriale ha errato nel ritenere che con la delibera presa con la predetta maggioranza qualificata (ed oggetto di impugnazione) con la quale era stato approvato il godimento turnario del cortile comune ad uso parcheggio collidesse con la disposizione di cui all'art. 10 del regolamento condominiale che vietava "di occupare" anche temporaneamente le parti comuni, poiché, in effetti, essa mirava ad evitare condotte arbitrarie di condomini che avessero inteso appropriarsi per uso esclusivo di porzioni comuni ma non poteva implicare l'esclusione dell'adottabilità di deliberazioni intese a consentire una migliore disciplina dell'uso del cortile. In altri termini, la predetta disposizione del regolamento condominiale non poteva considerarsi contenente alcun esplicito divieto in ordine alla possibilità di disciplinare il parcheggio dei condomini, conformandosi piuttosto come una norma regolamentare finalizzata all'utilizzazione delle parti comuni, senza implicare limitazioni dei singoli diritti e senza determinare alterazioni a vantaggio soltanto di alcuni dei partecipanti alla collettività condominiale ed in pregiudizio di altri, oltre a non comportare l'alterazione della misura del godimento che ciascun condomino aveva in ragione della propria quota, in modo tale da assumere la natura di clausola contrattuale, alla stregua dell'indirizzo giurisprudenziale tracciato da questa Corte.

Del resto, la mera indicazione, in un regolamento condominiale, della destinazione di una cosa comune non determina una connotazione reale del bene, consentendone un miglior regolamento del suo uso, come verificatosi nella specie con riferimento all'utilizzazione del cortile, in modo da permettere ad ogni avente diritto l'uso del parcheggio, con il rispetto del pari diritto degli altri condomini, così come disciplinato con la delibera oggetto di impugnazione, oltretutto in consonanza con la previsione dell'art. 23 dello stesso regolamento condominiale che demandava all'assemblea di stabilire le norme e gli orari proprio per l'uso del cortile.

Alla stregua di tali presupposti, ovvero in virtù della natura regolamentare dell'art. 10 del regolamento condominiale e della previsione del potere dispositivo contenuto nell'art. 23 dello stesso regolamento, deve rilevarsi l'erroneità della sentenza impugnata con la quale è stata dichiarata la nullità della deliberazione impugnata perché non adottata all'unanimità, mentre sarebbe stata sufficiente la sua approvazione con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c., invero osservata nella fattispecie.

Deve, quindi, essere enunciato al riguardo il principio di diritto secondo cui, in tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture — in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune — è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. (non essendo richiesta l'unanimità dei consensi) ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento condominiale che si limitano a dettare norme che disciplinano, appunto, l'utilizzazione e i modi di fruizione delle cose comuni e che, in quanto tali, hanno natura regolamentare e non contrattuale.