

Cass., civ. sez. II, del 26 gennaio 2016, n. 1421

Infatti e quanto alla pretesa proprietà esclusiva di una parte del cortile in capo ad Ad, la sentenza impugnata ha affermato : "il Giudice di Pace ha dichiarato la nullità della delibera impugnata - con la quale il Condominio di via G n. 7 aveva deliberato la rotazione dei posti auto nel cortile condominiale, statuendo che la Ad non potesse parcheggiare dal 1/6/2006 al 31/8/2006 -- ritenendo che la stessa fosse lesiva del diritto della Ad di posteggiare l'auto nel cortile condominiale, diritto trasferitole da DC, originaria proprietaria del fabbricato. Orbene, tale convincimento non può essere condiviso. Infatti, come opportunamente eccepito dal Condominio, all'atto dell'acquisto da parte dell'odierna appellante della proprietà dell'immobile sito al piano terzo dello stabile, avvenuto con rogito per Notar VV del 991, l'originaria proprietaria dell'intero edificio DC Maria aveva già alienato altra unità immobiliare del fabbricato e, precisamente, quella al secondo piano, a CM con atto di compravendita per Notar RDN del 1990 (v. documentazione allegata alla produzione di primo grado dell'appellante). Ora, deve ritenersi che per effetto di tale primo atto di trasferimento da parte dell'originaria proprietaria, si sia costituito ipso iure il condominio di via G n. 7, con la conseguenza che la DC non aveva più titolo per disporre successivamente delle parti comuni dell'edificio, tra cui appunto il cortile, essendo le stesse già divenute condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. per mancanza di riserva o di menzione nel titolo di trasferimento a terzi della prima unità immobiliare. " Il giudice di appello ha, quindi, correttamente valutato che il cortile era già diventato bene condominiale in forza del primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare da parte dell'originario proprietario, per cui il successivo trasferimento di altra unità immobiliare all'attuale ricorrente Ad non poteva trasferire ad essa, in proprietà esclusiva, una parte del bene condominiale. Tale affermazione è coerente con i principi già espressi da questa Corte (Sez. 2, Sentenza, n. 3257 del 19/02/2000), che ha affermato : " Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni. Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti." 1 <http://www.fanpage.it/diritto> L'esposto principio, in questa sede condiviso, è stato ribadito successivamente da Cass., Sez. Seconda, Sentenza n. 19829 del 04/10/2004. In via subordinata e sotto altro profilo, la ricorrente lamenta che, in ogni caso, la delibera era invalida perché la decisione di limitare il godimento del cortile alla Ad è stata assunta con una maggioranza semplice, ove invece era necessaria una maggioranza qualificata, trattandosi di delibera destinata ad incidere su diritti reali e soggettivi dei singoli. La censura in esame, pure sotto l'esposto profilo, non è fondata. Secondo consolidata e qui ribadita

giurisprudenza di questa Corte" il regolamento condominiale, adottato a maggioranza, può disporre in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, tale dovendosi intendere non solo l'uso identico in concreto (se possibile), ma in particolare l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio. (Nella fattispecie è stata ritenuta valida la delibera, adottata a maggioranza, che aveva previsto l'uso a rotazione tra i quattro condomini dei tre posti auto disponibili)." (Cass. eiv., Sez. Seconda, Sent. 16 giugno 2005, n. 12873). D'altra parte, come affermato nella citata sentenza, " è giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 2084/1992, n. 9649/1998, n. 1057/1999 e n. 4601/1981) che il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine; che, pertanto, la disciplina turnaria; dei posti macchina, lungi dal comportare l'esclusione di un condomino dall'uso del bene comune, - come ritiene la sentenza impugnata, - è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile; nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze; che la delibera, la quale disciplina l'uso di un bene comune può essere legittimamente assunta con le maggioranze di cui all'art. 1136 cod. civ., purché sia assicurato il pari uso di tutti i condomini, e cioè il massimo godimento possibile, come è avvenuto nel caso in esame; che l'assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ, la specifica destinazione dei posti auto disponibili, per assicurare ai condomini il migliore godimento e la migliore utilizzazione dei detti posti auto, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario per l'impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, in quanto il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i compartecipi della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza." 2