

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# Regolamentazione dell'area comune del condominio e diniego di innovazione

di Saverio Luppino, Avvocato

Seminario di specializzazione

## Contenziosi legali col superbonus

Scopri di più

[Corte Suprema di Cassazione, seconda sezione civile, Ordinanza n. 7015/2018 del 09.01.2023, Presidente dott. Felice Manna](#)

**Massima:** *“Pertanto deve, in questa sede, essere riconfermato il principio secondo cui, in tema di condominio di edifici, la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta una diversa distribuzione dei posti auto e dell’area per il parcheggio delle moto per disciplinare lo spazio comune in modo più utile per tutti i condomini, anche in funzione di impedire usi discriminati di tale area, rientra legittimamente nei poteri dell’assemblea dei condomini, attenendo all’uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull’essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione (v., Cass. n. 9999 del 1992 e Cass. n. 875 del 1999)”*

### CASO

Il caso riguarda un’impugnazione a delibera presentata da Tizio e Caio, in qualità di condomini, innanzi al Tribunale di Napoli per impugnazione di delibera assembleare assunta in data 25.06.2006. Il ricorso si concentrava sui due primi capi dell’ordine del giorno della delibera.

Il primo statuiva sulla chiusura a chiave dell’accesso al corridoio posto a lato dell’ingresso dell’immobile dove, con modifica di precedente delibera di assegnazione dei posti auto nel cortile, si decideva di consentire l’accesso a ciclomotori solo sulla prima parte del lato del palazzo, ritenendo nulla la precedente delibera per violazione dell’art. 1102 cc. In merito a questo punto della delibera contestata, i ricorrenti argomentavano che il Condominio, consentendo il parcheggio dei ciclomotori sul tratto più ampio del lato destro del corridoio d’ingresso del palazzo, **aveva intrapreso un’azione che comportava una modifica nella destinazione d’uso della parte comune.** Tale modifica riduceva la facoltà di utilizzo della suddetta area da parte degli altri proprietari in considerazione dell’impossibilità di fruire dei locali presenti in quel luogo. Di conseguenza, si configurava una violazione dell’articolo 1102

del codice civile.

Per quanto riguardava il secondo punto della decisione assembleare oggetto di contestazione, i ricorrenti lamentavano il fatto che l'assemblea condominiale avesse modificato la precedente attribuzione dei posti auto presenti nel cortile interno. Tale modifica consisteva nell'assegnare a un altro condomino il posto auto situato di fronte al locale terraneo di loro proprietà. Questo locale, precedentemente dato in locazione al condominio per essere utilizzato come locale portineria, vedeva così reso di fatto impraticabile l'accesso a causa della nuova assegnazione del posto auto.

Il condominio resisteva ed eccepiva la decadenza ex art. 1137 comma terzo cc e l'infondatezza della domanda. Il giudice di prima istanza, oltre a rigettare l'eccezione di decadenza, rigettava il ricorso proposto dai condomini esaminando entrambi i punti della delibera assembleare sopra esposti.

Quanto al primo aspetto della questione, il giudice qualificava la decisione riguardante il parcheggio dei ciclomotori come **una nuova destinazione d'uso della parte comune**. Pertanto, l'approvazione di tale decisione con le maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma quinto, del codice civile fu considerata corretta. Inoltre, si esclude la violazione dell'art. 1102 del codice civile poiché la decisione non pregiudicava l'utilizzo dei locali cantina da parte dei singoli proprietari, essendo l'intervento limitato a una parte specifica del cortile condominiale che, data la sua ampiezza, non comprometteva la fruizione di detti locali.

In relazione al secondo punto, il Tribunale escludeva che la delibera in discussione avesse apportato una novità sostanziale. Sosteneva invece che l'assegnazione dei parcheggi era già stata stabilita in precedenza da una deliberazione del 1988, la quale non era stata oggetto di contestazione. La delibera impugnata si limitò **a riassegnare i parcheggi** senza apportare modifiche significative alla configurazione precedentemente stabilita.

I condomini Tizio e Caio impugnavano la decisione del tribunale innanzi alla Corte d'Appello di Napoli, che respingeva la domanda e confermava la sentenza di primo grado. I giudici di appello, nel confermare la decisione di primo grado, rilevavano che la decisione assunta dal condominio nella delibera impugnata non poteva integrare una violazione degli artt. 1120 e 1139 cc.

In particolare, la Corte d'appello osservò che le disposizioni relative a entrambi i punti della delibera, approvate con ampie maggioranze conformemente a quanto previsto dall'art. 1136 c.c., **non comportavano alcuna rilevante modifica rispetto alla destinazione originaria dei beni comuni**. La Corte esclude la presenza di pregiudizi nei confronti degli appellanti sia riguardo all'accesso al locale di loro proprietà, sia relativamente alla possibilità di parcheggiare ciclomotori nel corridoio del cortile e di usufruire dello spazio restante.

I ricorrenti presentavano quindi ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli basato su due motivi, a cui il Condominio Sempronio opponeva un

controricorso.

## SOLUZIONE

La Corte Suprema di Cassazione rigettava il ricorso presentato dai condomini Tizio e Caio, condannando altresì i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del presente giudizio in favore del Condominio a titolo di esborsi, oltre contributo forfettario e oneri come per legge. Inoltre, dava atto della sussistenza, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

## QUESTIONI

1. Il ricorso innanzi alla Suprema Corte si fondava su due motivi consistenti nella violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto che le statuizioni assembleari *de quibus* non rappresentassero delle innovazioni ai sensi della disposizione richiamata.
2. In relazione al primo motivo, inerente alla redistribuzione dei posti auto e al parcheggio dei ciclomotori nel corridoio del palazzo, i ricorrenti affermavano, in base alle conclusioni della perizia tecnica d'ufficio disposta in primo grado, che vi sarebbe stata una manifesta modifica nella destinazione dell'area comune antistante il locale terraneo di loro esclusiva proprietà. Questo avrebbe compromesso irrimediabilmente la sua funzionalità, configurando una presunta violazione dell'articolo 1102 del Codice Civile.
3. Quanto al secondo motivo, riguardo alla disposizione sul parcheggio dei ciclomotori nel tratto più ampio del corridoio situato sulla destra all'ingresso dell'edificio, i ricorrenti sostenevano che la Corte d'appello avrebbe commesso un errore nel non considerare la delibera come una modifica della destinazione della cosa comune, limitando l'uso paritario a tutti i condomini, in violazione all'articolo 1102 del Codice Civile.
4. Entrambi i motivi erano dichiarati infondati dai giudici di legittimità. La Suprema Corte, ripercorrendo la vicenda, evidenziava che i ricorrenti affermavano che la delibera assembleare impugnata avrebbe introdotto una gestione diversa dell'area comune. Quest' area, utilizzata non solo come passaggio pedonale verso la via pubblica e accesso all'edificio, ma anche come area di parcheggio condominiale per veicoli e ciclomotori, sarebbe stata soggetta a modifiche sostanziali. Tali cambiamenti includevano la chiusura con chiave del corridoio situato a fianco all'ingresso dello stabile, limitando il parcheggio dei ciclomotori solo al lato destro del primo tratto largo di tale corridoio, con una significativa riduzione dello spazio destinato a tale scopo. Inoltre, vi sarebbe stata un'assegnazione diversa dei posti auto, inclusa l'assegnazione agli stessi condomini della zona di parcheggio di fronte all'accesso al locale terraneo di loro proprietà. Questi cambiamenti, secondo i ricorrenti, avrebbero rappresentato un'innovazione rispetto alla destinazione originaria dell'area,

configurando così una presunta violazione dell'articolo 1102, comma 2, del Codice Civile. Inoltre, secondo quanto asserito da Tizio e Caio, la Corte d'Appello avrebbero erroneamente affermato che la diversa destinazione dei parcheggi non costituiva innovazione, sottoposta quest'ultima al regime di approvazione previsto dall'art. 1136 c.c., comma 5, non comportando il mutamento di destinazione delle aree condominiali, mirando invece ad ampliare i diritti dei condomini e a regolamentare, migliorandolo, l'uso della cosa comune.

5. La Suprema Corte sul concetto di sussistenza della innovazione in relazione alle aree comuni, confermando quanto stabilito dalla Corte d'Appello, statuiva: *“ Ad avviso della giurisprudenza di questa Corte (cfr., Cass. n. 15460 del 2002; Cass. n. 12654 del 2006 e Cass. n. 18052 del 2012), in tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In altre parole, nell'ambito della materia del condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico - giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.”*
6. La Suprema Corte ribadisce il principio affermato nel contesto del condominio di edifici, sottolineando che la delibera assembleare, adottata per modificare la distribuzione dei posti auto e dell'area per il parcheggio delle moto al fine di disciplinare l'utilizzo dello spazio comune in maniera più efficiente per tutti i condomini, al fine di prevenire discriminazioni nell'uso di quest'area, **rientra legittimamente nell'ambito delle competenze dell'assemblea condominiale**. Tale decisione, secondo gli ermellini, risulta conforme alla gestione della cosa comune e alla sua regolamentazione, senza compromettere o limitare i diritti di godimento dei condomini e senza alterare l'essenza o la destinazione del bene comune. Di conseguenza, la validità di una deliberazione assembleare condominiale avente tale oggetto non richiederebbe l'approvazione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, poiché tale deliberazione non costituisce un'innovazione nel significato attribuito a tale termine dal codice civile. Piuttosto, riguarderebbe la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune, volto a consentire a tutti i condomini di beneficiare del parcheggio.
7. In base a quanto sopra statuito, la Suprema Corte rigettava il ricorso, condannando i ricorrenti al pagamento delle spese.