

Comunione – Condominio - Locazione

Utilizzo delle aree condominiali come parcheggio

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e real estate

Scopri di più

[Tribunale di Castrovillari, sezione civile, Sentenza n. 313 del 06.03.2023, Giudice Dott.ssa V. Avolio](#)

Massima: *“È legittima la delibera con la quale l'assemblea dei condomini disponga, a maggioranza, la regolamentazione del parcheggio delle autovetture nell'area cortilizia, senza prevedere, in via definitiva ed irreversibile, l'assegnazione in via esclusiva di aree di proprietà comune a singoli condomini, trattandosi di delibera insuscettibile di violare le prerogative dei singoli condomini o il disposto dell'art. 1120 c.c.”.*

CASO

Con atto di citazione ritualmente notificato, Tizio impugnava la delibera assembleare, relativamente al punto 5 “*regolamentazione area parcheggio*”, per i seguenti motivi: a) il parcheggio all'interno della corte era stato costruito da oltre 50 anni e tutti i condomini ne usufruiscono; b) le auto non avevano mai creato ostacoli alla circolazione; c) all'esterno dell'area condominiale non era possibile parcheggiare perché non erano presenti parcheggi; d) la delibera non era stata motivata da alcuna necessità; e) l'ampiezza della corte consentiva il parcheggio di diverse auto; f) i parcheggi coperti non erano assegnati e venivano occupati da tutti secondo disponibilità.

L'attore, pertanto, chiedeva di accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità della delibera relativamente alla parte relativa alla regolamentazione dell'area di parcheggio.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva il Condominio Alfa il quale preliminarmente evocava in giudizio il terzo Caio.

Nel merito richiamava la regolarità delle tabelle millesimali approvate nella delibera impugnata e chiedeva, pertanto, il rigetto delle pretese attoree.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva Caio, il quale dapprima rilevava la

carenza di legittimazione passiva, poiché, avendo redatto le sole tabelle millesimali, si riteneva completamente estraneo al punto impugnato della delibera assembleare.

Il giudice, istruita la causa, invitava successivamente le parti a precisare le conclusioni e tratteneva la causa in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e note di replica.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Castrovillari nella persona della dott.ssa Vanessa Avolio, definitivamente pronunciando per quanto di ragione, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta:

- dichiarava il difetto di legittimazione passiva del terzo chiamato;
- rigettava la domanda svolta da Tizio nei confronti del Condominio Alfa, volta alla declaratoria di nullità della delibera condominiale del 12 ottobre 2016 inerente al punto 5 "regolamentazione area parcheggio".

QUESTIONI

Il Tribunale, in via preliminare accoglieva l'eccezione del terzo chiamato relativamente alla propria carenza di legittimazione passiva, sicché l'impugnazione della delibera del 22.06.2016, contenente altresì l'approvazione delle tabelle millesimali, concernesse in effetti quale petitum, solo il punto 5) relativo alla **regolamentazione dell'area parcheggio**.

In seguito, il giudicante procedeva ad una riqualificazione della domanda attorea poiché Tizio non invocava, a fondamento della dedotta nullità specifiche disposizioni di legge che la prevedano o la implicino, limitandosi a richiamare la violazione dei diritti in qualità di condomino.

Di conseguenza, sulla base della delibera impugnata e delle doglianze dell'attore, la richiesta da parte di quest'ultimo doveva essere ricondotta nella categoria dell'annullamento della decisione assembleare e non in quella della nullità.

Oltretutto, il Tribunale riteneva correttamente che non in tutte le ipotesi in cui il condomino contesti la violazione di un proprio diritto individuale sulla cosa comune, il vizio dedotto debba qualificarsi alla stregua di nullità.

A tale vizio sarebbero, invece, attribuibili le ipotesi di invalidità particolarmente gravi, espressamente previste nella categoria della nullità o comunque implicitamente riconducibili ad essa in virtù della loro particolare rilevanza.

Nel caso di specie, il vizio doveva quindi ricondursi alla previsione della annullabilità, con

conseguente applicazione dei requisiti di legittimazione attiva previsti dall'art. 1137 c.c., norma per la quale i condomini assenti o dissenzienti possono impugnare la delibera assembleare.

In merito a quest'ultimo punto, dal verbale di approvazione della delibera assembleare, relativamente al punto "regolamentazione area parcheggio" oggetto di impugnazione, si evinceva che la delibera veniva approvata con la maggioranza senza che Tizio prendesse alcuna posizione, cosicché secondo il giudice **l'attore non potesse considerarsi né dissenziente né men che meno assente**.

Nel merito, il giudice ad ogni modo riteneva priva di fondamento la domanda attorea.

Innanzitutto, come è noto, l'art. 1102 c.c., dispone che ciascun partecipante possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Nel disciplinare le modalità di uso della cosa comune, l'art. 1102 c.c., prevede la possibilità per i singoli comunisti di utilizzare e servirsi della cosa comune, massimizzandone i propri benefici nel rispetto del duplice limite del divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto[\[1\]](#).

Ad avviso della Corte di cassazione tale uso non può però alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti valutato in relazione all'uso potenziale spettante agli altri comunisti. In particolare, per stabilire se l'utilizzo più intenso del singolo sia consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., deve aversi riguardo non all'uso concreto fatto dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello **potenziale** in relazione ai diritti di ciascuno; **l'uso deve in ogni caso ritenersi permesso se l'utilità aggiuntiva ricavata dal singolo comproprietario non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene**, sempre che tale uso non dia luogo ad una servitù a carico del suddetto bene comune[\[2\]](#).

Nel caso di specie, è la stessa Corte di legittimità a disporre che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo del proprio veicolo di una porzione del cortile comune, configura **un abuso**, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune ostacolandone il libero e pacifico godimento[\[3\]](#).

Quello che rileva pertanto in questo caso è la temporaneità del parcheggio, da intendersi quale utilizzo della cosa comune – anche in maniera più intensa massimizzando i propri vantaggi/benefici – senza che ciò possa però tradursi nell'intenzione del condomino di possedere il bene in maniera esclusiva.

Pertanto, nel caso di una **delibera che regoli le turnazioni e l'utilizzo di un'area condominiale quale parcheggio**, la Suprema Corte ha confermato il principio secondo cui **tale decisione assembleare 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^[4].

Difatti, la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea^[5].

Ove, invece, la delibera attribuisca un determinato posto auto a un determinato condomino ovvero stabilisca un criterio di ripartizione dei posti auto basato su elementi atti a incidere sul diritto al pari uso di ciascun condomino, dovrà essere approvata all'unanimità.

Questo perché il regolamentare l'uso della cosa comune è ben diverso dal limitare la proprietà altrui, e in ciò si concretizzerebbe la delibera con la quale venisse attribuito un posto auto a un condomino a danno di altri, escludendo di fatto il diritto al pari uso.

Tale circostanza è stata confermata parimenti dai giudici di Piazza Cavour, i quali hanno previsto come **l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito**, di posti auto all'interno di un'area condominiale, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, è ritenuta dall'elaborazione giurisprudenziale **innovazione vietata**, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., con conseguente **nullità** della relativa delibera^[6].

Una delibera assembleare assunta a maggioranza non può infatti validamente contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo, a tal fine, **l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini**^[7].

Nella sentenza in commento, sulla scorta di quanto sopra considerato, il giudice riteneva pertanto che il motivo di impugnazione fosse infondato proprio perché la delibera non prevedeva in via definitiva ed irreversibile l'assegnazione in via esclusiva di aree di proprietà comune a singoli condomini, e pertanto non andava ad incidere sulle quote individuali di godimento della cosa comune, limitandosi a regolare il disciplinato godimento della cosa comune.

^[1] Cass. civ., n. 9278/2018.

^[2] Cass. civ., n. 4979/2025.

[\[3\]](#) Cass. civ. n. 7618/2019.

[\[4\]](#) Cass. civ., n. 16902/2023.

[\[5\]](#) Cass. civ., n. 12485/2012.

[\[6\]](#) Cass. civ., n. 11034/2016.

[\[7\]](#) Cass. civ., n. 15613/2022.

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e real estate

Scopri di più