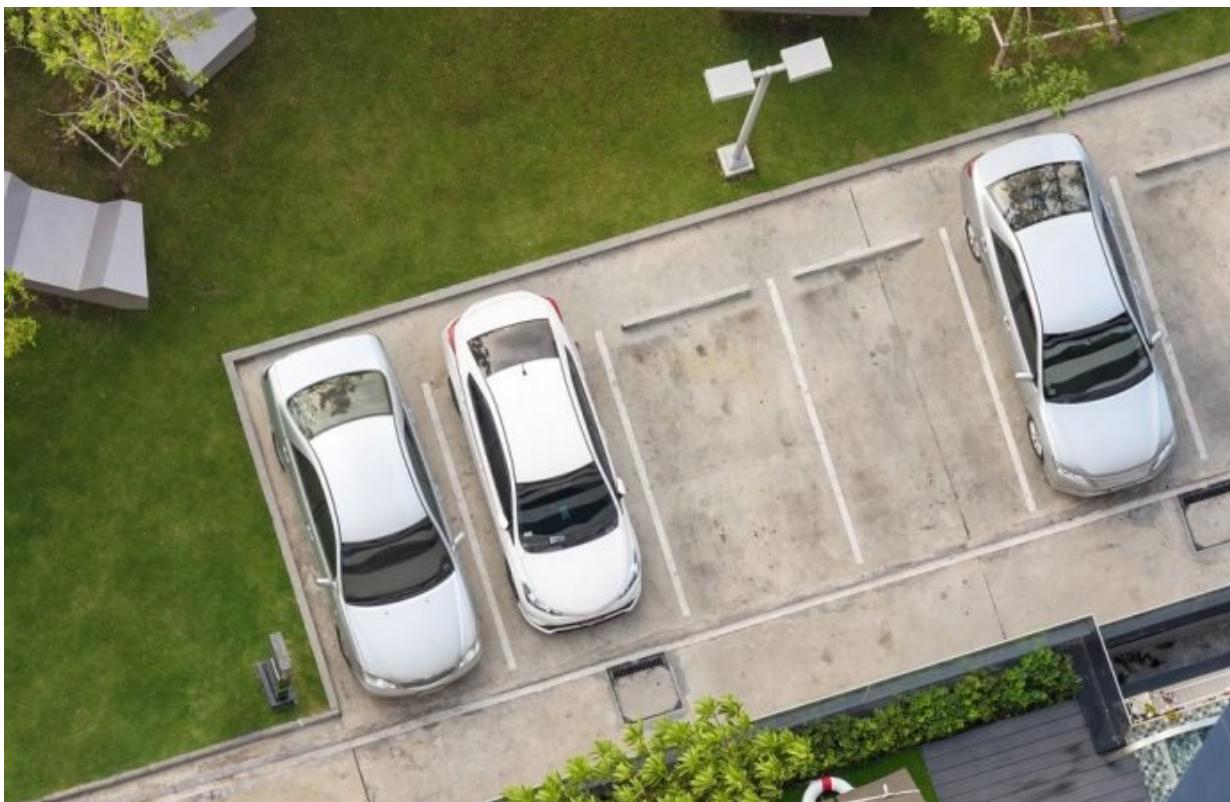


Assegnazione posti auto con delibera assembleare e incidenza sui diritti di proprietà del condomino

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 13 AGOSTO - L'assemblea di Condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare ed assegnare le aree destinate al parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 8014/2018, depositata il 30 marzo. [MORE]

Il caso. Un condomino ricorreva al Tribunale competente, al fine di sentire dichiarare nulla la delibera condominiale con la quale veniva stabilito che i posti macchina "disegnati... sul cortile" dal costruttore - il medesimo condomino - fossero assegnati ai condomini che non avevano acquistato un box. Secondo il richiedente, al momento della costituzione del Condominio, lo stesso, in qualità di costruttore, si era riservato la proprietà esclusiva del terreno nel quale erano situati i posti auto e per questo motivo l'assemblea non poteva disporre del suo diritto. Il Tribunale adito, con sentenza, rigettava la domanda, osservando che "sugli spazi per il parcheggio gravava un diritto di uso a favore del Condominio, derivante dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e che dall'anzidetta titolarità discendeva il diritto del Condominio a disporre delle aree in questione". Inoltre, non appariva applicabile l'art. 12 della legge 28 novembre 2005, n. 246, che disponeva soltanto per le costruzioni non ancora realizzate al

momento della sua entrata in vigore.

Avverso la sentenza di primo grado, il richiedente proponeva appello innanzi la Corte d'Appello territoriale la quale confermava la decisione di prime cure. I giudici di secondo grado rilevavano che l'art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942 (Legge urbanistica) comportava che il contratto di compravendita con il quale il costruttore-venditore si riservava la proprietà esclusiva di aree destinate al parcheggio, era affetto da nullità parziale, con automatica sostituzione della clausola nulla ed integrazione del contratto, ex art. 1419, secondo comma, c.c.. Pertanto, la delibera assembleare si era limitata ad assegnare i posti auto, senza in alcun modo qualificare la natura del diritto in contestazione. Ad ogni modo - sottolineava la Corte distrettuale - la giurisprudenza di legittimità individuava tale diritto come reale ed assoluto, avente ad oggetto l'utilizzo delle aree destinate a parcheggio. Infine, la Corte territoriale escludeva la retroattività del principio stabilito dall'art. 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005, che consentiva di trasferire gli spazi per parcheggio in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari.

Avverso la sentenza di secondo grado l'appellante proponeva ricorso per cassazione. Secondo il ricorrente nella decisione di merito non veniva spiegato in che modo il Condominio sarebbe stato titolare di diritti sul terreno di proprietà dello stesso ricorrente, lamentando, inoltre, che in difetto dell'art. 41-sexies l'assemblea condominiale non sarebbe stato legittimata a deliberare in ordine alla parte di terreno di proprietà altrui. Gli Ermellini osservavano che la L. n. 1150/1942 "nel disporre che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, ha istituito inderogabilmente un vincolo pertinenziale permanente di natura pubblicistica tra tali aree e il fabbricato, con riflessi anche di carattere civilistico, consistenti nella possibilità di far dichiarare la nullità parziale, ai sensi degli artt. 1418 e 1419 cod. civ., dei contratti di alienazione delle singole unità immobiliari dell'edificio, in quanto escludenti dal trasferimento il diritto di proprietà o di uso del parcheggio, salvo la corresponsione all'alienante del relativo compenso, in quanto non compreso nei prezzi delle vendite. Si tratta di distinti diritti, spettanti non alla collettività condominiale, ma separatamente a ognuno dei singoli compratori delle varie porzioni dello stabile, in base ai rispettivi titoli di acquisto (Cass., Sez. II, 11 febbraio 2009, n. 3393)". Pertanto, secondo il Supremo Collegio erroneamente la Corte di merito aveva ritenuto che l'assemblea condominiale avesse titolo a disciplinare il godimento dell'area assegnando i posti auto di proprietà dell'originario costruttore-ricorrente, il quale si era riservato la proprietà esclusiva degli spazi esterni al fabbricato. Infatti, la Corte di Cassazione ribadiva che "l'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare ed assegnare le aree destinate al parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (Cass. n. 20612/17)".

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, dichiarava nulla l'impugnata delibera assembleare.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express