

Parcheggi nel condominio

Parcheggio nel cortile condominiale, limiti ed abusi, Cassazione civile, sez. II, sentenza 21.01.2009 n° 1547: Se non diversamente vietato dal regolamento "contrattuale" da tutti sottoscritto al momento del rogito, l'area cortilizia annessa all'edificio condominiale può essere legittimamente adibita all'uso del parcheggio. Già il Tribunale aveva disposto di non ravvisare un divieto di parcheggio in quanto: *“dal disposto dall'art. 1102 c.c. né dal regolamento condominiale, in quanto il medesimo, oltre ad essere privo di efficacia vincolante per i singoli condomini, perché non accettato nei singoli contratti di acquisto delle relative porzioni dell'immobile, nemmeno risulta trascritto, e perché il medesimo regolamento non contiene tale divieto”*. Visto poi che erano i condómini stessi a commettere abusi circa il parcheggio irregolare delle vetture nel cortile ha stabilito: *“e lasciava, viceversa, intendere che se qualche abuso era stato commesso, questo era avvenuto ad opera di qualcuno dei condomini, ivi compresi i proprietari dei locali a piano terra”*.

Condominio, uso del cortile, proprietà esclusiva, limiti Cassazione civile, sez. II, sentenza 16.01.2008 n° 730 L'originario costruttore venditore non può cedere in proprietà spazi del cortile ad uso parcheggio se non vengono rispettate le proporzioni tra metri cubi costruiti e metri quadrati obbligatori ad uso parcheggio. Nel caso di specie i coniugi M.-U. hanno dedotto in giudizio il loro diritto di proprietà (esclusiva) sul posto macchina per averlo acquistato dalla società costruttrice laddove il condomino sostiene che esso è parte del cortile che, a sua volta, rientra tra i beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., per non essersene il costruttore riservata la proprietà prima del sorgere del condominio. Ne deriva che, al fine di dirimere la controversia nei termini in cui essa si pone, la Corte di Appello, piuttosto che soffermarsi sull'esistenza, intesa come individuazione fisica, di alcuni posti macchina nel cortile comune e sull'(ovvio)obbligo di legge di apprestarli, avrebbe dovuto accertare, conclusivamente, se il costruttore aveva titolo per trasmettere in proprietà singola ed esclusiva ai coniugi M.-U. lo spazio in questione.

Corte di Cassazione Sez. II civ., sentenza n. 5997 del 05/05/2008 La delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune - di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali - a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino.

Decreto Ministero Sviluppo Economico 01.04.2008 n° 86 , G.U. 19.05.2008 Capo II Obbligo di assicurazione Sezione I Veicoli a motore e natanti soggetti all'obbligo di assicurazione Art. 3. Veicoli a motore

1. Sono soggetti all'obbligo di assicurazione per la responsabilità civile verso i terzi di cui all'articolo 122 del Codice tutti i veicoli a motore senza guida di rotaie, compresi i filoveicoli e rimorchi posti in circolazione su strade di uso pubblico o su aree a queste equiparate.

2. Ai fini di cui al comma 1:

a) sono equiparate alle strade di uso pubblico tutte le aree, di proprietà pubblica o privata, aperte alla circolazione del pubblico;

b) sono considerati in circolazione anche i veicoli in sosta su strade di uso pubblico o su aree a queste equiparate.

Parcheggio irregolare in area condominiale può integrare la violenza privata

Cassazione, sez. V penale, sentenza 20.04.2006 n° 16571 Chi parcheggia la propria auto, allontanandosi e bloccando il mezzo altrui, commette un illecito ai sensi dell'art 610 del C.C. Vero è, infatti, che nel reato di violenza privata (articolo 610 Cp), il requisito della violenza, ai fini della configurabilità del delitto, si identifica con qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente della libertà di determinazione e di azione l'offeso, il quale sia, pertanto, costretto a fare, tollerare o omettere qualcosa contro la propria volontà (Cassazione, Sezione quinta, 17 dicembre 2003 rv 228063); nella specie, la sentenza ha descritto un fatto di voluta intenzione dell'imputato di mantenere il proprio veicolo – già parcheggiato irregolarmente in un'area condominiale alla quale non aveva diritto di accedere (“condominio a lui estraneo”) – in modo tale da impedire alla persona offesa di transitare con il proprio veicolo per uscire sulla pubblica via, rifiutando reiteratamente di liberare l'accesso, pretendendo “con evidente protervia ed arroganza” che la persona offesa attendesse secondo proprie necessità (la “discesa” della sorella), e tanto basta per integrare la violenza quale normativamente prevista. Confermata la sentenza 15 gennaio 2004 del Giudice del Tribunale di Palermo che li aveva condannati rispettivamente alla pena di euro 300 di multa per il reato di ingiuria ed alla pena di mesi tre e giorni dieci di reclusione per il reato di violenza privata.

Corte di Cassazione n° 196 - rimozione del veicolo in sosta da una proprietà condominiale affidata a società privata - legittimità - risarcimento danni - 09.01.2007. -

Nel caso di specie, un Condominio incaricava una società privata di rimuovere dal portico condominiale un ciclomotore abusivamente parcheggiato nonostante la presenza di appositi cartelli con l'indicazione “divieto di sosta” e con l'avvertimento che i motoveicoli sarebbero stati rimossi a spese dei trasgressori. Il proprietario del veicolo adiva il Giudice di Pace di Bologna, il quale rigettava la domanda costringendo lo stesso a ricorrere in Cassazione. La Suprema Corte ha confermato la sentenza del Giudice di Pace: “La sentenza ha solo fatto applicazione del principio dell'autotutela o difesa privata del possesso e del principio stabilito nell'art. 2043 c.c., per il quale colui che col proprio fatto doloso o colposo cagiona ad altri un danno ingiusto è obbligato al risarcimento. Ha cioè ritenuto che il possessore, molestato nel possesso, possa, personalmente o a mezzo di un terzo cui abbia all'uopo affidato il relativo incarico, far cessare la molestia in atto rimuovendo la cosa con la quale l'offesa viene esercitata ed abbia altresì diritto al rimborso delle spese dovute al terzo per la rimozione, in quanto causate dal fatto illecito del molestatore”.

Posti auto non equivalenti in condominio: illegittima la scelta in base ai millesimi Cassazione, sez. II civile, sentenza 07.12.2006 n° 26226

Quindi se è evidente che, non essendo nel caso concreto i posti macchina equivalenti per comodità d'uso, un criterio di utilizzazione debba pur essere stabilito; è, altresì, evidente che, nel disaccordo delle parti, il criterio da seguire non possa non rispettare l'articolo 1102 Cc il quale impedisce che alcuni comproprietari facciano un uso della cosa comune, dal punto di vista qualitativo, diverso rispetto agli altri; risultato diverso che, invece, il criterio prescelto dall'assemblea consegue traducendosi in una assegnazione dei posti a tempo indeterminato, dal momento che i condomini favoriti non rinuncerebbero al posto più comodo per uno meno comodo, perpetuando così nel tempo la illegittima compressione del pari uso dei condomini svantaggiati. La sentenza della Cassazione n. 26226, depositata il 7 dicembre 2006, ha confermato l'illegittimità di una delibera condominiale che aveva consentito la scelta del posto auto in funzione dei millesimi di proprietà. La vicenda giudiziaria ha riguardato un condominio in cui i posti auto si trovavano in un garage condominiale ad uso promiscuo ed il problema di fondo era rappresentato dalla circostanza che “i posti auto (in totale nove) non erano equivalenti in quanto i posti 7 e 9 per la loro fruibilità in entrata ed in uscita, rendevano necessaria la rimozione delle autovetture allocate nei posti 6 e 8, che dovevano pertanto, lasciare il cambio in folle per lo

spostamento a mano". Con la delibera ritenuta illegittima "si era stabilito che la scelta del posto auto nel garage condominiale avvenisse partendo dal condominio titolare del più alto numero di millesimi". Il Giudice d'Appello aveva ritenuto illegittima la delibera condominiale, adottata a maggioranza, perché, quanto all'uso del garage comune condominiale, non poteva attribuire ai condomini la scelta del posto macchina secondo il criterio del valore degli appartamenti e quindi in funzione dei millesimi di proprietà. La Cassazione ha confermato la decisione di merito precisando che "la quota di proprietà di cui all'articolo 1118 Cc, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione; ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti". Pertanto, ove i posti macchina non siano equivalenti per comodità d'uso, il criterio da seguire, nel disaccordo delle parti, è quello indicato dall'articolo 1102 cod. civ., il quale, "con il porre il limite del "pari uso", impedisce che "alcuni comproprietari facciano un uso della cosa comune, dal punto di vista qualitativo, diverso rispetto agli altri". Il criterio prescelto dall'assemblea, secondo la Cassazione, non può essere condiviso e ritenersi legittimo "traducendosi in una assegnazione dei posti a tempo indeterminato, dal momento che i condomini favoriti non rinuncerebbero al posto più comodo per uno meno comodo, perpetuando così nel tempo la illegittima comprensione del pari uso dei condomini svantaggiati". Ne consegue che, come nel caso di insufficienza di posti, anche nel caso di "diversa comodità", al fine di non ledere il principio del "pari uso" da parte di tutti i condomini del bene comune previsto dall'art. 1102 cod. civ., il criterio da seguire, nel disaccordo delle parti, è quello della turnazione. A proposito del principio del "pari uso" e del "godimento paritario", in fatto di parcheggi condominiali, per completezza di informazione si può aggiungere che la carenza di spazi destinati al parcheggio, essendo una delle principali problematiche in diverse realtà condominiali, ha spinto alla trasformazione di cortili ed altri locali di proprietà comune (pur insufficienti a soddisfare pienamente tutti i condomini!) in zone destinate al parcheggio. Alla impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, si ricollega un notevole contenzioso, basato sulla pretesa violazione del principio del "godimento paritario" e del "pari uso" della cosa comune da parte di tutti i condomini. Sul significato di "pari uso" e "godimento paritario" e sulla legittimità della trasformazione, anche nel caso in cui non sia possibile assicurare a ciascun condomino un posto macchina, la Cassazione si è pronunciata per la prima volta nel 1992, quando ha stabilito che "l'assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136 2° comma c. c. la specifica destinazione di un locale di proprietà comune a garage in relazione alle caratteristiche obiettive del locale medesimo non importando una sostanziale modifica della cosa comune bensì trattandosi di un atto di amministrazione diretto ad assicurare a tutti i condomini il miglior godimento e la migliore utilizzazione della cosa comune, 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". (Cass. civ. Sez. II, 20-02-1992, n. 2084). Nel caso deciso in quella circostanza, si trattava di un locale situato al piano terra dell'edificio con accesso alla via pubblica mediante una rampa carrabile. Sul fatto che il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, la Corte, poi, è tornata con altre pronunce conformi (cfr. Cass. Sentt. n. 9649/1998, n. 1057/1999 e n. 12873/2005), ampliando e definendo meglio il solco tracciato da quella prima decisione. Volendo brevemente riassumere, i principi sanciti dai giudici di legittimità sono i seguenti:

Nel caso di uso promiscuo del garage condominiale, l'eventuale assegnazione del posto macchina non può essere a tempo indeterminato e la scelta del posto non può seguire il criterio del valore degli appartamenti e quindi non può essere fatta in funzione dei millesimi di proprietà, favorendo i condomini con i millesimi più alti;

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, perchè 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;

La delibera, che stabilisce la specifica destinazione dei posti auto disponibili, per assicurare ai condomini il miglior godimento e la migliore utilizzazione dei posti, può essere adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. e non con l'unanimità;

La disciplina turnaria, dei posti macchina, lungi dal comportare l'esclusione di un condomino dall'uso del bene comune è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento tenendo conto delle circostanze.

Si può parcheggiare a turno nel cortile condominiale

Corte di Cassazione con sentenza n. 12873 del 2005

La Corte di Cassazione riconferma l'importante principio secondo il quale la parità nell'uso delle cose comuni non esige necessariamente il contemporaneo godimento da parte di tutti i partecipanti alla comunione, il cui esercizio è affidato alla concreta regolamentazione condominiale.

Di conseguenza, la delibera condominiale che assegna a rotazione il parcheggio dei posti macchina condominiali, lungi dal comportare l'esclusione del condomino dall'uso del bene comune, è da ritenersi pienamente legittima per disciplinare l'uso del bene in modo da assicurarne a ciascun condomino il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze.

Accesso alla proprietà esclusiva. - Cass.Civ. 12.12.2003 n.19088

In tema di condominio, nel caso che il cortile serva di accesso alla sola proprietà di uno dei condomini, non esclude che il cortile stesso abbia natura condominiale, derivante dalla sua funzione di dare aria e luce agli appartamenti che prospettano sullo stesso.

Occupazione abusiva del cortile condominiale - Cass. Civ. 24.02.2004 n.3640

Il condomino che mantiene parcheggiata per lunghi periodi di tempo la propria auto in uno spazio condominiale come il cortile, manifesta la volontà di possedere il bene in maniera esclusiva, trattandosi di occupazione stabile di uno spazio comune, andando ben oltre, quindi, a quanto consentito dall'art. 1102.

Non è sufficiente l'adozione all'unanimità per il diritto di parcheggiare nel cortile *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 2003, n. 4774* La delibera assembleare che, in violazione del regolamento dove è vietato l'uso di parcheggio del cortile comune, costituisca in favore di alcuni condomini diritti esclusivi di parcheggio, **è nulla se non è stata sottoscritta da tutti i condomini.** Il Tribunale ha precisato che, al fine di una regolare costituzione del diritto di parcheggiare nel cortile in favore di condomini, non è sufficiente ad integrare la forma scritta richiesta ad substantiam per gli atti costitutivi di diritti reali il verbale che riporta il consenso unanime dei partecipanti all'assemblea, sottoscritto dal solo presidente e dal segretario.

Il DM 236/1989 prevede al punto 8.2.3.:

"Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili." Questo significa che se si sono 50 parcheggi, uno deve essere riservato ai disabili e 49 agli altri utenti.

Se i parcheggi sono 30, uno deve essere riservato ai disabili e 29 agli altri.

Se i parcheggi sono 80, due devono essere riservati ai disabili e 78 agli altri.

Se i parcheggi sono 100, due devono essere riservati ai disabili e 98 agli altri.

E così via.

Detto ciò, bisogna anche precisare che se i parcheggi sono pertinenziali - cioè se ogni parcheggio corrisponde ad un appartamento - questa regola non è applicabile. Se invece si tratta di un'area di parcheggio libera, si applica la norma indicata.

LA LEGISLAZIONE SUI PARCHEGGI

La prima legge in materia urbanistica che si è occupata della destinazione a parcheggio delle aree private è la 6/8/1967 n. 765, che all'art. 18 ha stabilito l'obbligatorietà, negli edifici di nuova costruzione e nelle aree di pertinenza degli stessi, di aree condominiali destinate a parcheggio in misura non inferiore al metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione. La portata innovativa di questa norma non si ferma qui. Infatti, essa ha anche rivoluzionato la disciplina degli atti di trasferimento delle unità immobiliari in condominio. L'area di parcheggio, prevista inderogabilmente dalla legge urbanistica, è destinata all'uso diretto delle persone che occupano stabilmente l'edificio o che a esso abitualmente accedono.

Da ciò consegue che ogni convenzione che il costruttore, il venditore o gli stessi condomini mettono in atto per sottrarre questo spazio alla funzione assegnata deve considerarsi nulla.

Non solo. Sulla questione si è pronunciata anche la Corte di Cassazione con numerose sentenze (5 gennaio 1982, n. 483; 17 dicembre 1984, n. 6600; 20 luglio 1987, n. 6365): questa norma, ha detto la Corte, è imperativa e inderogabile.

Pertanto, i posti auto non possono essere venduti o concessi in locazione a persone che non abbiano contemporaneamente un rapporto di utenza con l'edificio condominiale.

Né il veicolo pubblicitario di destinazione, posto dalla normativa urbanistica, può subire deroga negli atti privati di disposizione di questi spazi, le cui clausole difformi sono sostituite di diritto dalla norma imperativa.

Perciò, gli spazi a parcheggio di un edificio non possono essere oggetto di godimento separato dall'appartamento di cui sono di pertinenza, ma devono restarvi asserviti. Ci sono però dei limiti. Il principio affermato dalla Cassazione sulla base della legge 765/67 trova applicazione solo per gli edifici costruiti sotto il vigore di questa legge e non prima di essa: nessun effetto si produce su quegli atti di vendita che riguardano edifici costruiti prima dell'agosto 1967.

Realizzazione parcheggio - area pertinenziale *Consiglio di Stato, V^a Sezione, decisione n°1608/06 del 29 marzo 2006*

L'articolo 9, comma 1, della legge 122/89, e successive modificazioni, stabilisce che "i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti". La norma continua disponendo che "tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela delle risorse idriche". In base alla norma ora riportata, i predetti parcheggi devono essere realizzati, se non vengono a ciò adibiti i locali del piano terra di un fabbricato, nel sottosuolo dello stesso fabbricato ovvero nel sottosuolo di un'area pertinenziale esterna.

Ove il regolamento nulla disponga in contrario, il parcheggio di autoveicoli nel cortile condominiale è da considerarsi lecito se non impedisce a questo di continuare a servire agli usi a cui è destinato, cioè passaggio di persone, veicoli o suppellettili ed aero-illuminazione dei locali che su di esso si affacciano (Tribunale di Napoli 2 dicembre 1961, n. 5083 e Tribunale di Monza, 23 ottobre 1984). Si applicherà in tal caso pertanto il disposto di cui all'articolo 1102 del Codice civile.

Recentemente, con sentenza 24 settembre 2003-24 febbraio 2004 n. 3640, la Corte di Cassazione si è occupata della questione - piuttosto frequente - della collocazione continua di un'autovettura nel cortile condominiale, affermando l'abusività della condotta del singolo condomino che parcheggia per lunghi periodi di tempo la sua autovettura nello spazio comune. Tale comportamento - secondo la Corte - rivela l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, e costituisce un'occupazione

stabile, abusiva dello spazio comune, in quanto impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello stesso spazio.

Competenza giudice di pace

Sussiste la competenza del giudice di pace con riguardo all'adozione, in sede di volontaria giurisdizione, di un regolamento per il parcheggio delle auto in condominio.

Trib. Napoli - Febbraio 96 -

Dice il giudice di pace di Como con sentenza 13/5/1999 che le immissioni di fumo causate da autovetture parcheggiate in area di pertinenza condominiale laddove superiori alla normale tollerabilità, legittimano il condomino abitante un appartamento adiacente il cortile e pretendere che il condominio si astenga da utilizzare il cortile come parcheggio.

Giudice di Pace di Padova: dichiararsi che il condominio ha la facoltà di ripristinare la chiusura del piazzale tramite la paletti e catenelle nonché di apporre un'insegna recante la dicitura "PROPRIETÀ PRIVATA parcheggio consentito ai soli condomini", con modalità tali da consentire agli estranei il solo accesso pedonale e non carraio;

L'assemblea, pertanto, può decidere di consentire la sosta delle auto del cortile e, dunque, di trasformarlo in parcheggio, poiché si abbia la certezza che esso possa continuare a servire all'uso per cui, dall'origine, è stato destinato.. quello, cioè, di dare aria e luce al fabbricato (Cassazione 9 dicembre 88 n. 66730).

D.L. 31 gennaio 1995 n. 28 Art. 15.

1. L'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, è sostituito dal seguente:

Art. 9.1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, nei limiti delle quantità di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti, anche in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi vigenti o adottati. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni ed ai Ministri dell'ambiente e per i beni culturali e ambientali, da esercitare motivatamente nel termine di novanta giorni.

Nel nostro ordinamento giuridico gli spazi destinati a parcheggio privato possono dividersi in tre categorie: 1) parcheggi cosiddetti 'liberi'; 2) parcheggi disciplinati dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta legge-ponte); 3) parcheggi disciplinati dalla legge 24 marzo 1989, n.122 (cosiddetta legge Tognoli). Il caso in esame sembra riguardare la seconda delle categorie sopra indicate. Al riguardo, l'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ha inserito l'articolo 41-sexies nella legge urbanistica 1° agosto 1942, n. 1150, così formulato: 'nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadro per ogni venti metri cubi di costruzione (standard peraltro modificato con la legge Tognoli, n.d.r.)'. La Cassazione, interpretando questa norma, ha precisato che i contratti di autonoma disposizione dei parcheggi, pur ammissibili, non possono intaccare il diritto reale d'uso a favore del titolare dell'unità abitativa. In caso contrario l'atto è parzialmente nullo e viene 'ope legis' integrato dal trasferimento di questo diritto. In tal caso l'alienante ha diritto di conseguire il corrispettivo pecuniario per l'uso del servizio (Cassazione, sezione unite, 5 novembre 1996, n. 9631).

L'assemblea può definire con norma regolamentare l'uso del parcheggio, anche ratificando un disciplinare predisposto dall'amministratore. In questo senso, la sentenza della Cassazione 5620/1990 ha puntualizzato che: "L'attività dell'amministratore, nell'esercizio del suo poterdovere (articolo 1130 del Codice civile) di curare l'osservanza delle norme del regolamento di

condominio concernenti l'uso delle parti comuni, che sia stata successivamente approvato dall'assemblea dei condomini, deve ritenersi dalla stessa ratificata, con efficacia retroattiva, a norma dell'articolo 1399 del Codice civile, senza pregiudizio per il diritto dei condomini assenti o dissenzienti di impugnare la delibera assembleare di ratifica". La pronuncia atteneva alla regolamentazione di un cortile comune a parcheggio, ma il principio può essere applicato anche alla materia dei parcheggi.

La delibera relativa deve essere approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile (maggioranza degli intervenuti e almeno metà dell'edificio o quote millesimali), non occorrendo la speciale maggioranza delle innovazioni di cui all'articolo 1136, quinto comma del Codice civile (Cassazione 12 luglio 1968, n. 2464).

Discorso diverso è, invece, quello relativo all'istituzione di un vigilante. A nostro giudizio, è dubbio che l'istituzione di un vigilante possa essere deliberata con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma del Codice civile, a meno di ritenere che il servizio di vigilanza persegua finalità inerenti - e non estranee - alla conservazione e alla gestione delle cose comuni.

“E’ Nulla (e non meramente annullabile) la deliberazione condominiale **di assegnazione nominativa ed esclusiva di posti-auto** se non approvata all'unanimità da tutti i condomini” (CASS. CIV., SEZ. II, 22.01.2004, N. 1004. In particolare la Cassazione ha motivato la decisione sul presupposto che l'assegnazione nominativa ed esclusiva dell'uso sul bene comune mette il condomino nella condizione di esercitare il possesso pieno sul bene medesimo senza necessità di interservio possessionis – vedasi art. 1102, 2° comma, c.c. – con relativa decorrenza del termine per l'usucapione del bene; incidenza sulla sfera dei diritti reali dei condomini) Correttamente il Tribunale ha inquadrato la fattispecie nell'art. 1120 c.c., 2° c. configurando l'assegnazione dei posti di parcheggio in via esclusiva e nominativa una innovazione vietata in quanto sottrae all'utilizzo di quei condomini che non posseggono la seconda macchina, una parte rilevante della cosa comune; ed inoltre, con l'attribuzione dell'uso delle aree in via esclusiva e nominativa crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione, non occorrendo per il compossessore, qual è il condomino che usa, animo domini la parte di cosa comune a lui assegnata in via esclusiva, alcuna interservio possessionis, essendo sufficiente che egli escluda gli altri condomini dal possesso di quell'area, il che automaticamente avviene con l'occupazione dell'area, a parcheggio della sola autovettura di sua proprietà, impedendo agli altri condomini di utilizzare allo stesso modo, con la propria auto quell'area. Venendo ad incidere sulla sfera dei diritti reali dei condomini, correttamente il Tribunale ha ritenuto necessaria l'adesione di tutti i condomini per assegnare, in via esclusiva e nominativa ai condomini, posti di parcheggio nell'area cortile-giardino di proprietà comune.

Il riconoscimento della proprietà collettiva sul cortile *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 2000, n. 14128*

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1117 c.c. individua i beni, tra i quali ricomprende i cortili, che sono oggetto di proprietà comune per loro natura o destinazione, salvi la vindicatio ex titulo, ovvero l'accertamento della destinazione particolare del bene al servizio di una o più determinate unità immobiliari.

Pertanto, non è necessario, ai fini del riconoscimento della proprietà collettiva sul cortile, la dimostrazione della utilità specifica che da esso tragga ciascuna delle unità dell'edificio, dovendo, al contrario, essere dimostrata la destinazione particolare del bene di cui si tratta al servizio di alcune soltanto delle unità al fine di escludere il diritto di tutti i proprietari sul bene stesso. Né è sufficiente, a tale scopo, il rilievo della mancata fruizione, da parte delle unità immobiliari prive di affaccio sul cortile, delle specifiche utilità di presa d'aria e luce o di accesso, non esaurendo dette utilità le potenzialità di sfruttamento del cortile, attinenti, tra l'altro, al parcheggio di veicoli o al deposito temporaneo di materiali durante i lavori di manutenzione delle singole unità.

Spazi destinati a parcheggio condominiale - vincolo di destinazione

Cass. Sez. II civ., sentenza del 3 luglio 2007, n. 15031

Il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, articolo 41 sexies, secondo il testo introdotto dalla Legge 6 agosto 1967, n. 765, articolo 18, norma imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla norma imperativa.

Il sopraindicato vincolo si traduce in una limitazione legale della proprietà. Di conseguenza coloro che abbiano acquistato le singole unità immobiliari dall'originario venditore-costruttore il quale, eludendo il vincolo, abbia riservato a sé la proprietà di detti spazi, ben possono agire per il riconoscimento del loro diritto reale d'uso direttamente e soltanto nei confronti dei terzi ai quali l'originario costruttore abbia alienato le medesime aree destinate a parcheggio.

Sinistro stradale all'interno del seminterrato di un condominio

Giud. pace civ. Tortona, 7 luglio 2007 Il danneggiato in un sinistro derivante dalla circolazione di un veicolo a motore in area privata non aperta al pubblico transito (nel caso di specie, all'interno del seminterrato di un condominio) non può esperire per il risarcimento del danno l'azione diretta prevista dall'art. 18 L. 24 dicembre 1969, n. 990 contro l'assicuratore del veicolo, poiché tale azione è consentita solo per i danni derivanti dalla circolazione dei veicoli a motore su strade di uso pubblico o aree a queste equiparate.

Spese di automazione del cancello del passo carraio Tribunale di Novara 19 febbraio 2007

Il Tribunale di Novara con decisione del 19 febbraio 2007 ha stabilito che le spese di automazione del cancello del passo carraio debbano essere ripartite tra tutti i condomini, in proporzione alle quote millesimali di ognuna delle porzioni immobiliari, anche se non posseggano autorimesse di proprietà esclusiva, qualora il cancello permetta comunque l'accesso alle parti comuni, non essendo rilevante la concreta utilizzazione che egli faccia del bene comune.

Condominio: parcheggi abusivi su zone condominiali e danno ingiusto Giudice di pace Genova - sentenza 372/02 del 29/07/2002

Il Condominio ** I **, con atto di citazione ritualmente notificato, conveniva in giudizio per l'udienza del 29.01.2002 la ** S.r.l. per sentirla condannare, previo accertamento di sosta illegittima, al pagamento di un risarcimento. Si costituiva la convenuta che veniva autorizzata a chiamare in causa la ** S.r.l. Quest'ultima non si costituiva e veniva dichiarata contumace. L'istruttoria comprendeva l'escussione di testi e all'udienza del 06.06.2002, precisate le conclusioni, il giudice tratteneva a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'origine della causa è stata la sosta abusiva, nelle aree di parcheggio condominiali del Condominio ** I **, in zona al di fuori degli spazi previsti ed in modo da costituire potenziale intralcio e/o pericolo, del veicolo Smart, targato XX XXX XX, di proprietà della ** S.r.l. Il fatto si è verificato il 03.05.2001 con la rilevazione della sosta del veicolo de quo e, trascorso un ragionevole lasso di tempo, scattando fotografia, alla presenza di testimoni, attestante la data della violazione e la targa del veicolo. Vane la diffida e la richiesta di risarcimento relativa ai rilievi eseguiti, l'accertamento della proprietà, il costo del legale,

quindi la citazione.

Il Giudice ritiene che la richiesta di risarcimento sia fondata e meriti accoglimento: non vi sono incertezze circa la proprietà delle aree su cui la sosta abusiva è stata fatta, in zona non consentita per ragioni di sicurezza, secondo regole imposte dall'Autorità, e di potenziale pericolosità per la circolazione e l'uso delle dotazioni di sicurezza. La convenuta ha dimostrato che l'auto in questione, alla data dell'asserita violazione, risultava in locazione alla ** S.r.l., con contratto biennale dal 29.11.2000 al 29.11.2002. Conseguentemente la chiamata in causa di ** S.r.l. è intesa ad ottenere la dichiarazione che la ** S.r.l. sia tenuta a garantire e tenere indenne la convenuta ** S.r.l. Si rileva il comportamento della terza chiamata, rimasta contumace.

Considerato legittimo il risarcimento il Giudice tenuto conto anche dell'art. 113 c.p.c., stabilisce in Euro 180,00 l'entità dello stesso, rivalutazione e interessi inclusi a carico della convenuta.

La ** S.r.l. dovrà tenere indenne da tutte le somme che questa potrà essere condannata a sborsare per il fatto di cui è causa.

Le spese processuali, equitativamente liquidate in €200,00, oltre I.V.A. e C.P.A., sono poste a carico della convenuta soccombente

P.Q.M.

Il Giudice di Pace, definitivamente pronunciando, secondo equità, dichiara tenuta e condanna la GE.FLO. S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento a favore del Condominio ** I ** in persona del legale rappresentante pro tempore della somma di €180,00 a titolo di risarcimento ed €200,00 oltre I.V.A. e C.P.A. a titolo di rimborso delle spese processuali. Genova, 30.06.2002