

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

## SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: <i>Condominio – Uso bene comune</i>
--

Felice MANNA	· Presidente -	Oggetto CONDOMINIO
Lorenzo ORILIA	· Consigliere -	R.G.N. 7015/2018
Mario BERTUZZI	· Consigliere -	Cron.
Milena FALASCHI	· Consigliere Rel. -	CC – 09/01/2023
Remo CAPONI	· Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Sul ricorso iscritto al n. 7015/2018 R.G. proposto da

COSTANZA e LUCA, elettivamente domiciliati in Roma, , presso lo studio dell'Avv. , che li rappresenta e difende unitamente all'Avv. ;

*-ricorrenti-***contro**

CONDOMINIO in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dagli



Avvocati

ed elettivamente domiciliato agli indirizzi PEC dei difensori iscritti nel REGINDE;

*-controricorrente-*

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 5280/2017, pubblicata il 22 dicembre 2017 e notificata (in via telematica) in pari data.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9 gennaio 2023 dal Consigliere Milena Falaschi.

## **OSSERVAZIONI IN FATTO E IN DIRITTO**

### **Rilevato che:**

- con ricorso del 20.07.2006 Costanza e Luca in qualità di condòmini, proponevano impugnazione dinanzi al Tribunale di Napoli avverso la delibera assunta dal Condominio in data 25.06.2006, limitatamente ai capi 1 e 2 dell'ordine del giorno, con i quali l'assemblea aveva stabilito, rispettivamente, di tenere chiuso a chiave il corridoio sito a destra dell'entrata del palazzo con possibilità di parcheggiare i ciclomotori solo sul suddetto lato destro del primo tratto grande dello stesso, con modifica della pregressa delibera di assegnazione dei posti auto nel cortile interno, ritenendo la suddetta delibera nulla per violazione dell'art. 1102 c.c. In particolare, quanto al capo 1 della delibera



impugnata, i ricorrenti lamentavano che il Condominio, avendo autorizzato il parcheggio dei ciclomotori sul tratto grande del lato destro del corridoio di entrata del palazzo, aveva modificato la destinazione d'uso della parte comune, limitandone il diritto d'uso nei confronti degli altri comproprietari, stante anche l'impossibilità di utilizzo dei locali ivi situati, ciò costituendo, quindi, una violazione del disposto di cui all'art. 1102 c.c. Quanto al capo 2 della suddetta delibera, i ricorrenti si dolevano del fatto che l'assemblea, avendo modificato la pregressa assegnazione dei posti auto nel cortile interno, assegnando ad altro condomino il posto auto posizionato di fronte al locale terraneo di loro proprietà (fino ad allora concesso in locazione allo stesso condominio al fine di adibirlo a locale portineria), di fatto rendeva impossibile l'accesso al suddetto locale;

- instaurato il contraddittorio, nella resistenza del Condominio, che eccepiva la decadenza ex art. 1137, comma terzo, c.c. e, nel merito, l'infondatezza della domanda, il giudice adito, con sentenza n. 734/2010, disattesa preliminarmente l'eccezione di decadenza, respingeva nel merito il ricorso, qualificando, quanto al primo profilo, la deliberazione relativa al parcheggio dei ciclomotori quale nuova destinazione d'uso della cosa comune, per cui risultava corretta l'approvazione con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma quinto, c.c. ed escludeva la violazione dell'art. 1102 c.c. in considerazione del fatto che la deliberazione, incidendo esclusivamente su una



porzione del cortile condominiale, non pregiudicava, in considerazione della sua ampiezza, l'utilizzo dei locali cantina da parte dei singoli proprietari. Quanto al secondo profilo, il Tribunale escludeva che la deliberazione avesse comportato innovazione, poiché l'individuazione dei posti auto era da attribuirsi ad altra precedente delibera del 1988, non contestata, mentre la delibera impugnata si limitava a riassegnare i suddetti posti auto;

- in virtù di impugnazione interposta dai condòmini e la Corte d'appello di Napoli, nella resistenza del Condominio, con la sentenza n. 5280 del 2017, respingeva il gravame e per l'effetto confermava la sentenza di primo grado, rilevando che il deliberato condominiale oggetto di impugnazione non era suscettibile in nessuna delle ipotesi tali da poter integrare la violazione dell'art. 1120 e dell'art. 1139 c.c. In particolare, la Corte d'appello osservava, in ordine ad entrambi i capi della delibera, che le relative statuizioni, peraltro approvate con ampie maggioranze conformemente a quanto stabilito dall'art. 1136 c.c., non avevano determinato alcuna significativa alterazione della originaria destinazione dei beni comuni, escludendo la sussistenza di pregiudizi in capo agli appellanti sia in ordine all'accesso al locale di loro proprietà, sia in ordine alla possibilità di parcheggiare ciclomotori nel corridoio del cortile e di poter usufruire dello spazio rimanente del cortile;



- per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Napoli ricorrono Costanza e Luca sulla base di due motivi, cui resiste il Condominio con controricorso.

**Atteso che:**

- il ricorso si fonda su due motivi, entrambi consistenti nella violazione e falsa applicazione, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3, c.p.c., 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.

In particolare, per quanto riguarda la redistribuzione dei posti auto, richiamando le risultanze della C.T.U. disposta in primo grado, i ricorrenti affermano che risulterebbe evidente la sussistenza di una alterazione della destinazione dell'area comune posta innanzi al locale terraneo, di loro esclusiva proprietà, compromettendone definitivamente la sua funzionalità, ciò determinando una violazione dell'art. 1102 c.c.

Parimenti, quanto alla statuizione relativa al parcheggio di ciclomotori nel tratto grande del corridoio posto a destra dell'entrata dell'edificio, la Corte d'appello, a detta dei ricorrenti, avrebbe errato nel non considerare la deliberazione come alterazione di destinazione della cosa comune che ne



impedisce il pari uso a tutti i condòmini, violando, quindi, l'art. 1102 c.c.

I due motivi, da esaminarsi congiuntamente per la loro reciproca connessione, sono infondati.

Per quanto accertato in fatto, e non rivalutabile nel giudizio di legittimità, si ha riguardo ad un Condominio con annesso spazio scoperto adiacente al fabbricato, utilizzabile per consentire l'accesso allo stesso edificio, e dunque da qualificare come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c.

I ricorrenti sostengono che la delibera assembleare impugnata approvando una diversa gestione di tale area comune utilizzata oltre che come passaggio pedonale di comunicazione con la pubblica via e accesso all'edificio, anche quale parcheggio condominiale per veicoli e per ciclomotori (chiusura a chiave del corridoio posto sulla destra rispetto all'entrata dello stabile, per cui i ciclomotori potrebbero essere parcheggiati solo sul lato destro del primo tratto grande dello stesso, con forte riduzione dello spazio a ciò devoluto; diversa assegnazione dei posti auto, con assegnazione ai medesimi della zona antistante l'accesso al locale terraneo di loro proprietà), configurerebbe una innovazione rispetto alla originaria destinazione adottata in violazione dell'art. 1102, comma 2 c.c.

Secondo la prospettazione dei ricorrenti la Corte di appello avrebbe errato nell'affermare che la diversa organizzazione degli spazi adibiti a parcheggio (che, invece, comporta una



modificazione dell'accesso anche alle aree di proprietà esclusiva) non costituisce innovazione, sottoposta al regime di approvazione previsto dall'art. 1136 c.c., comma 5, non comportando il mutamento di destinazione delle aree condominiali, mirando anzi a potenziare le facoltà dei condomini e a regolamentare, migliorandolo, l'uso della cosa comune.

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. A tale principio si è confermata la Corte di secondo grado che, con valutazione di merito adeguatamente motivata e fondata su univoci accertamenti di fatto, ha esattamente ritenuto – condividendo l'accertamento effettuato dal c.t.u. - che il Condominio con la diversa assegnazione dei posti auto e con l'amministrazione del corridoio sito a destra dell'ingresso del palazzo condominiale ha avuto quale finalità proprio quella di rendere detti spazi fruibili a tutti e per questo ne ha coerentemente disciplinato l'utilizzo. Con la conseguenza che ha valutato rispondere a logica e coerenza assegnare a ciascuno dei proprietari dei locali terranei lo stallo immediatamente prospiciente gli stessi. Dunque si è trattata di operazione diretta a disciplinare, in senso migliorativo, l'uso della cosa comune impedendo che taluno dei condomini rimanesse privo della utilità fornita dal potere parcheggiare nello spazio comune, soprattutto considerando che, nel caso di specie, al piano terra del fabbricato esistevano locali di proprietà esclusiva, per cui non si era determinata alcuna interclusione degli stessi ma solo "il mero fastidio di spostare la propria vettura per accedervi più comodamente". Né l'utilizzo del "corridoio comune" per parcheggiare i motocicli solo sul lato destro ne impediva la percorribilità da parte dei proprietari dei depositi ivi situati, stante la oggettiva ampiezza dello stesso.

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). Pertanto, non è richiesta (come ravvisato esattamente, nella fattispecie, dalla Corte territoriale) per la legittimità di una delibera assembleare condominiale avente detto oggetto, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune consistente nel consentire a tutti i condomini di potersi avvantaggiare del beneficio del parcheggio.

In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere respinto, con la conseguente condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte degli stessi 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, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso;  
condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del presente giudizio in favore del Condominio che si liquidano in complessivi euro 2.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cap nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza 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, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile in data 9 gennaio 2023.

**Il Presidente**

Dott. Felice MANNA

