



Lente d'ingrandimento /1

Assegnazione nominativa di parcheggi con atto contrattuale e con delibera a maggioranza (Cassazione Sez. II n. 15613/2022)

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

I parcheggi nel cortile di proprietà comune del fabbricato condominiale possono essere assegnati nominativamente ?

Ad esempio: sono valide assegnazioni nominative in atti contrattuali, come l'atto costitutivo, o come il **regolamento c.d. contrattuale**, predisposto dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegato ai contratti di acquisto delle singole unità, o comunque formato con il consenso unanime di tutti i condomini ?

Il dubbio deriva dalla notissima pronuncia della Corte di Cassazione a Sezioni Unite (Cassazione civile sez. un., 17/12/2020, n.28972) la quale, nell'esercizio della funzione nomofilattica attribuitale dal nostro ordinamento, ha stabilito che *La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi.*

A tale nullità non consegue, va ricordato, una sorta di tabula rasa: la clausola può essere interpretata anche come traslativa della proprietà, oppure ricondotta al diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c. (per sua natura, però, di durata limitata, non potendo eccedere la vita del titolare se è persona fisica, o trenta anni se il titolare è persona giuridica, ed è insuscettibile sia di cessione sia di locazione), oppure convertita in concessione di un uso esclusivo e perpetuo di natura obbligatoria (per sua natura, però, perpetuo solo inter partes, *ovviamente*, come ricorda la pronuncia stessa) (si richiama, al riguardo, [precedente approfondimento](#)).

Una clausola contrattuale che assegni ai condòmini in via definitiva posti auto ricavati sullo scoperto di proprietà comune, qualunque terminologia essa rechi, potrebbe sembrare non dissimile a quella che assegnasse, appunto, degli usi esclusivi, e quindi essere quanto meno sospettata di nullità.

A nostro personale parere l'assegnazione di un posto auto non c'entra con gli usi esclusivi.

La citata sentenza delle Sezioni Unite invero esclude la riconducibilità a servitù di pattuizioni attributive di un godimento generale (che svuoterebbe la proprietà trasformandola inammissibilmente in un *vuoto simulacro*) e ricorda anzi il superamento della tesi della incompatibilità tra servitù e condominio, senza quindi escludere affatto servitù a favore di singoli condòmini aventi per oggetto delle utilizzazioni specifiche della cosa comune (sempre beninteso in un rapporto di servizio tra i fondi e non per una utilità personale del proprietario): e un tanto sembra ben poter essere l'assegnazione di un posto auto appunto esclusivamente per parcheggiare (si richiama, al riguardo, [precedente](#)

approfondimento, in cui si e' citato il recente orientamento della giurisprudenza di legittimita' che ammette la servitù prediale di parcheggio).

E ancora, tornando alla domanda che ci siamo posti all'inizio dell'approfondimento: sono valide assegnazioni nominative con deliberazioni a maggioranza, quali un **regolamento c.d. proprio**, adottato o modificato in assemblea con la maggioranza all'uopo prevista ?

Nel sistema delineato dal codice civile per il condominio di edifici il regolamento condominiale approvato dall'assemblea a maggioranza qualificata (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio, quindi almeno 500/1000) ha un ruolo molto importante.

O meglio: dovrebbe averlo.

Il legislatore prevede che sia addirittura obbligatorio *quando in un edificio il numero dei condomini e' superiore a dieci*: in tali casi *deve essere formato un regolamento* (art. 1138 comma primo) e *ciascun condomino puo' prendere l'iniziativa per la sua formazione*, quando non c'e' ancora, o per la sua *revisione*, quando c'e' gia' (art. 1138 comma secondo).

Prevede poi che tale regolamento abbia dei contenuti amplissimi, perche' dovrebbe contenere (art. 1138 comma primo):

- *le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino,*
- *nonche' le norme per la tutela del decoro dell'edificio e*
- *quelle relative all'amministrazione.*

Perbacco, verrebbe da dire.

Pero' ... prevede anche che tale regolamento abbia dei limiti ristrettissimi.

Infatti *le norme del regolamento*:

- *non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma (laddove si prevede che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni), 1119 (sulla Indivisibilità), 1120 (sulle Innovazioni), 1129 (su Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), 1131 (sulla Rappresentanza), 1132 (sul Dissenso dei condomini rispetto alle liti), 1136 (sulla Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) e 1137 (sulla Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea) del codice civile (questa previsione si trova nell'art. 1138 comma terzo);*

- *non possono derogare alle disposizioni degli articoli 63* (sulla riscossione dei contributi, sulla responsabilita' verso i terzi e nei casi di subentro), 66 (sulla convocazione dell'assemblea), 67 (sull'intervento all'assemblea e sulla responsabilita' in caso di usufrutto) e 69 (sulle tabelle millesimali) delle disposizioni di attuazione del codice civile (questa previsione si trova non nell'art. 1138 ma nell'art. 72 disposizioni di attuazione);

- *non possono vietare di possedere o detenere animali domestici* (questa previsione si trova nell'art. 1138 comma quarto, inserita dalla riforma del 2012).

Il combinato disposto, come sogliono dire i giuristi, tra il contenuto che dovrebbe avere e quello che non puo' avere il regolamento approvato in assemblea porta a sminuirne anche esageratamente l'utilita'.

Il limite del non poter *in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni*, ad esempio, deve certamente essere rispettato nella regolamentazione del parcheggio delle autovetture nel cortile comune.

E se lo scoperto del fabbricato e' proprieta' di tutti vigono allora i limiti fondamentali dell'uso e alla modifica della cosa comune, per cui:

- ciascuno ha diritto di *servirsi della cosa comune, e a tal fine puo' apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto* (art. 1102 comma primo codice civile);

- e, in ogni caso, *sono vietate innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino* (art. 1120 comma quarto codice civile).

Conseguentemente, una deliberazione a maggioranza che assegnasse ai condòmini in via definitiva posti auto ricavati sullo scoperto di proprieta' comune incorrerebbe, all'evidenza, in nullita'.

* * *

Una recentissima pronuncia della Corte di Cassazione si e' occupata della assegnazione dei posti auto in condominio sul cortile comune, riepilogando i termini della questione giuridica su quanto, al proposito, puo' essere validamente previsto da un regolamento c.d. contrattuale¹ e da un regolamento c.d. proprio.

¹ continuiamo ad usare questa terminologia benché la Corte, in una pronuncia recentissima (Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n.24526), peraltro dello stesso relatore estensore, abbia osservato che *Non può che condividersi, allora, quanto affermato da autorevole dottrina, secondo cui il regolamento condominiale contrattuale puramente e semplicemente non esiste se non come formula verbale riferita ad una delle due possibili tecniche di formazione, piuttosto che alla sua natura. Per quanto d'uso giurisprudenziale corrente in materia, l'espressione "regolamento*

Questi i principi di [Cassazione civile sez. II, 16/05/2022, n.15613](#):

Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, è consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene.

Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

La regolamentazione dell'uso della cosa comune ai fini della individuazione dei posti auto, in assenza dell'unanimità, deve comunque seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c., il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene.

La delibera non può invece 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 (cfr. Cass. 21 marzo 2022, n. 9069; Cass. 27 maggio 2016, n. 11034; Cass. 31 marzo 2015, n. 6573; Cass. 19 luglio 2012, n. 12485; Cass. 5 marzo 2008, n. 5997; Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226; Cass. 16 giugno 2005, n. 12673; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004).

La pronuncia nel caso concreto applica tali principi accogliendo le tesi della ricorrente (che era patrocinata dal Direttore di questo CS Avv. Alvigini e dalla collega Avv. Marcon): ritiene valida ed efficace, senza limitazioni di tempo e quindi in via definitiva, una assegnazione

contrattuale", se presa alla lettera, costituisce quasi un ossimoro e si presta, quindi, ad un facile equivoco. Questo consiste nel non considerare che il regolamento, ove disciplini anche altro che non sia l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese in maniera conforme ai criteri di cui all'art. 1123 c.c. e ss., è in parte qua un contratto e non un regolamento, quale che sia la sua modalità di formazione, e cioè ad opera del costruttore e con riproduzione negli atti di vendita delle unità singole oppure in base all'accordo specifico, consapevole e totalitario dei condomini tutti riuniti in assemblea. Ed essendo un contratto, esso deve corrispondere ad una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che si traduce in una relatio perfecta attuata mediante l'inserimento, all'interno dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare individuale, delle parti del regolamento aventi natura negoziale ed effetto limitativo della proprietà singola, non bastando, per contro, il solo rinvio al regolamento stesso.

nominativa di posti auto avvenuta all'unanimità' (nel corso di una assemblea *tutti i condomini avevano individuato i posti auto nell'area esterna comune adibita a parcheggio e li avevano assegnati nominativamente in uso esclusivo ai titolari delle varie unità comprese nel condominio, sottoscrivendo il verbale e le allegate planimetrie*: un tanto costituisce espressione di una volontà contrattuale ed è perciò modificabile soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione).

* * *

Alla luce della pronuncia sopra riportata, si possono formulare più considerazioni.

Assegnazione nominativa di posti auto con regolamento c.d. contrattuale

Il regolamento predisposto dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegato ai contratti di acquisto delle singole unità o comunque formato con il consenso unanime di tutti i condomini (anche in sede assembleare, ma con delibera all'unanimità', sottoscritta dai partecipanti al condominio) può assegnare posti auto sul cortile comune in via definitiva.

Il diritto che ne consegue non è di per sé nullo in dipendenza di quanto stabilito dalla Sezione Unite per la pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" (il caso deciso dalla sentenza in esame era anteriore, ma trattandosi di una nullità, rilevabile d'ufficio, la questione non può non essersi posta all'estensore), e resiste ad eventuali successive regolamentazioni adottate a maggioranza le quali, se non lo riconoscono, sono invalide (come appunto ritenuto nella fattispecie).

Assegnazione nominativa di posti auto con regolamento c.d. proprio

Il regolamento approvato dall'assemblea a maggioranza non può disciplinare il parcheggio delle autovetture nel cortile comune con previsioni che finiscano per:

- *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, o*
- *trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, o*
- *addirittura, procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali.*

Pero', ***nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante:***

- puo' individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario,

- ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, puo' prevedere il godimento turnario del bene.

Occorre, beninteso:

- la maggioranza qualificata prescritta per la formazione e la revisione del regolamento (come si ricordava: una delibera adottata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà' del valore dell'edificio, quindi almeno 500/1000);

- il rispetto del *principio della parità di godimento tra tutti i condomini* (art. 1102, sopra citato) e il rispetto del *divieto di riconoscere soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene*, ossia di renderlo inservibile ad altri (art. 1120, sopra citato).

Conseguentemente, una assegnazione nominativa di posti auto con regolamentazione approvata dall'assemblea a maggioranza e' sempre invalida se in via definitiva; ma e' valida se

- l'assegnazione non e' in via definitiva,

- l'assegnazione e' approvata con la maggioranza qualificata, e

- l'assegnazione rende ordinato e razionale il godimento dell'area di parcheggio, rispettando il principio del pari uso tra tutti i condòmini e il divieto di escludere dall'uso anche uno solo di loro.

Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

E quindi e' valida ed efficace, ed obbligatoria per i condòmini.

Potra' essere sempre modificata, ma solo con altrettanta maggioranza, ed altrettanto rispetto dei criteri di parità, ordine e razionalità'.