

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Silvio PIERI Presidente

" Giuseppe ROTUNNO Consigliere

" Renato VIALE Rel. "

" Aldo MARCONI "

" Vittorio VOLPE "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

Condominio ..... con sede in ....., in persona  
del Amm.re ....., elett. dom, a Roma, presso  
l'avv. M.C. che lo rapp. e difende insieme all'avv.to A.S. per delega in calce al  
ricorso.

Ricorrente

contro

L.F. res. A ..... elett. dom. a Roma, presso l'avv. G.R. che lo rapp. e difende insieme all'avv. A.T. per delega a margine del controricorso.

Controricorrente

per l'annullamento della sentenza della C.A. di .....

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del ..... dal Cons. Viale.

Per il ricorrente sono comparsi gli avv.ti C. e S. i quali hanno concluso per l'accoglimento del ricorso.

Per il controricorrente è comparso l'avv. A. che ha concluso per il rigetto del ricorso (per delega dell'avv. R.).

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. Dr. Fabrizio Amirante che ha concluso per l'accoglimento dei primi tre motivi di ricorso, e rigetto del quarto motivo.

Svolgimento del processo

Nel marzo del ..... veniva convocata dall'amministratore del condominio ..... in ..... una assemblea per deliberare - tra l'altro - sull'uso del cortile" comune.

Il ..... l'assemblea predetta, a cui partecipava la totalità dei condomini, deliberare all'unanimità che il parcheggio delle autovetture nel cortile condominiale sarebbe stato da contrassegnarsi opportunamente sul suolo e da assegnare a cinque condomini determinati.

Il ....., in occasione di altra assemblea condominiale, ....., uno dei cinque a cui era stato concesso il "posto-macchina", proponeva che venisse "stabilito il divieto di sosta nel cortile comune, ad eccezione del tempo strettamente necessario per il carico e lo scarico di cose e persone, nonché per il transito onde accedere alle singole proprietà private", ma detta proposta veniva disattesa dalla titolarità degli altri partecipanti all'assemblea.

Con citazione del ..... F.L., conveniva il condominio ..... davanti al pretore di ..... perché fosse dichiarata nulla la delibera del ..... per la parte concernente l'uso del cortile, e fosse statuito che l'accesso a detta area, e l'utilizzazione della medesima, potevano avvenire solo in conformità alla precedente proposta di esso attore.

Il condominio eccepiva anzitutto l'incompetenza del pretore adito il quale con sentenza del ..... dichiarava la propria incompetenza per valore a conoscere della controversia.

Con atto del ..... il L. riassumeva la causa davanti al Tribunale di ....., a cui riproponeva le domande già avanzate al pretore.

Espletata una consulenza tecnica e rigettata una istanza di prove dedotte dal condominio convenuto, con sentenza del ..... il Tribunale accoglieva integralmente le domande dell'attore.

Avverso tale sentenza il condominio soccombente proponeva gravame, e la corte di ....., con sentenza del ....., rigettava l'appello.

In particolare la corte territoriale riteneva tra l'altro:

a) che con la deliberazione assembleare del ..... si era sostanzialmente inteso costituire a favore di cinque condomini, ed a carico degli altri, un diritto, avente il carattere della realtà, sul cortile comune;

b) che la destinazione primaria del cortile in questione era quella di dare aria, luce ed accesso alle unità immobiliari circostanti, mentre costituiva una destinazione secondaria l'uso di parti dell'area stessa per il parcheggio dei veicoli.

Avverso tale sentenza il condominio propone ricorso per cassazione con quattro motivi, illustrati da memoria.

L. resiste con controricorso ed eccepisce "in limine" l'inammissibilità del ricorso.

Motivi della decisione

Va esaminata in primo luogo l'eccezione preliminare del resistente secondo cui la deliberazione del ....., con la quale l'amministratore fu autorizzato a proporre il presente ricorso, sarebbe nulla essendo stata tenuta l'assemblea "dal principio alla fine" senza che si nominasse il presidente ed il segretario, anche se il relativo verbale figura sottoscritto da un condominio e dall'amministratore.

Osserva la corte che la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea del condominio non è preveduta da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la maggioranza prescritta dalla

legge (v. Cass. n° 4615-1980) sicché l'eccezione appare totalmente infondata.

Col primo motivo il condominio ricorrente lamenta che la sentenza impugnata ha ritenuto la deliberazione del ..... per cui è causa come un atto diretto a costituire a favore di taluni condomini un "diritto reale", senza che venisse approfondita la effettiva, interruzione delle parti e senza che venisse adottata al riguardo la forma scritta.

La doglianza è fondata.

La sentenza denunciata assume, in sostanza, che sarebbe stato posto in essere il trasferimento, da alcuni condomini ad altri, di un diritto reale assoluto, senza considerare anzitutto che la formula impiegata nell'ordina del giorno per la definizione dell'argomento ("uso del cortile") si prestava a più di una interpretazione, e che al reale intendimento dei condomini occorreva fare preciso ed accurato intendimento.

Analogamente il giudice del merito ha ritenuto che l'attribuzione a cinque condomini dei posti - macchina senza l'indicazione di limiti temporali valesse ad individuare il "carattere di permanenza" della attribuzione stessa, ma non ha considerato che la mancata predeterminazione di un termine per detto uso particolare poteva altresì significare che la facoltà in esame era qualificata da una mera indeterminatezza cronologica ed era quindi suscettibile di venire meno di fronte ad un'altra contraria deliberazione sullo stesso argomento.

Il giudice di merito ha poi attribuito, senza adeguata motivazione, il carattere dell'assolutezza all'uso del parcheggio in questione, senza precisare tuttavia, per quale motivo tale utilizzazione non poteva essere ricondotta nello schema di un'altra figura giuridica, diversa dal diritto reale, qual'è - ad esempio - il

comodato, avuto riguardo al fatto che non appare ravvisabile nella delibera citata il conferimento di alcuna signoria assimilabile al diritto di proprietà.

Ed invero il carattere di "assolutezza" del diritto di proprietà non discende unicamente (a differenza di quanto ritenuto nella sentenza impugnata) dalla facoltà di "esclusione degli altri", poiché tale "esclusione" (1) nel godimento di un bene in forza di un diritto obbligazionario.

Non senza considerare, infine, che il diritto di proprietà implica il potere di disporre pienamente della cosa e di trasferirla ad altri con atti suscettibili di trascrizione, mentre in ordine a tali circostanze, ed all'ovvia impossibilità di attuare dette vicende traslative ove si seguisse le conclusioni adottate dal giudice di merito, la denunziata sentenza non fornisce alcun chiarimento.

Col secondo motivo si censura che la Corte territoriale, con motivazione lacunosa, ha sostenuto che la destinazione primaria del cortile è quella di dare luce ed accesso alle unità immobiliari circostanti, e di consentire il carico e lo scarico dei veicoli, mentre costituirebbe una destinazione del tutto secondaria l'utilizzazione di parte dell'area come parcheggio di autovetture.

La censura è fondata in considerazione del fatto che la sentenza in esame non si dà carico di valutare se l'uso dei parcheggi da parte di taluni condomini, autorizzati a ciò nelle forme dell'articolo 1108 c.c., ha menomato in modo apprezzabile - o meno - la citata "destinazione primaria" dell'area, non risultando invero se per effetto della attuazione della delibera in esame fossero precluse le possibilità di dare luce, aria ed accesso alle unità immobiliari circostanti.

Con la ulteriore conseguenza che, ai fini che qui interessano, non è stato considerato che allorquando una deliberazione, la quale sancisce un

determinato uso della cosa comune, venga adottata con il voto unanime dei partecipanti al condominio, l'atto conserva la sua validità anche se abbia, in ipotesi, a limitare il godimento di alcuno dei condomini.

Col terzo motivo si deduce che con la prima delibera del ..... era stato deciso all'unanimità di adibire parte del cortile a parcheggio, e si lamenta che se la successiva deliberazione del ..... era meramente confermativa di quella sopra citata (e non impugnata), il giudice di merito avrebbe dovuto dichiarare l'improponibilità dell'impugnazione della seconda delibera menzionata.

La doglianza è fondata.

Poiché non ricorreva alcun motivo di nullità della delibera confermata, non versandosi nella ipotesi della costituzione di diritti reali (da provare "ad substantiam" per iscritto), il giudice di merito avrebbe dovuto darsi carico di considerare se era ammissibile - o meno - l'impugnazione della successiva delibera, che si assume avere carattere meramente confermativo.

Col quarto motivo si deduce che il L., a cui è stato attribuito un "posto-macchina", non era legittimato alla proposizione del giudizio, ma la censura non ha pregio.

Invero, il resistente ha interesse a dirimere ogni incertezza in ordine al diritto attribuitogli, soprattutto in considerazione del fatto che si versa nell'ipotesi di conferimento di una particolare facoltà di utilizzazione del cortile, senza alcun carattere di "signoria" ma altresì senza migliori specificazione sulla natura dell'uso in questione.

Ne consegue che il L. ha interesse a veder accertate le caratteristiche del diritto che gli è stato conferito, in relazione alla validità - o meno - del titolo da cui esso deriva.

Dall'accoglimento dei primi tre motivi di ricorso discende che l'impugnata sentenza deve essere cassata, con rinvio della causa ad altra sezione della corte d'appello di ....., la quale si atterrà ai criteri sopra esposti e provvederà altresì in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, con rigetto del quarto; cassa l'impugnata sentenza e rinvia la causa, anche per la pronuncia in ordine alle spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della corte d'appello di .....

Così deciso nella camera di consiglio della II° sezione civile il 18 novembre 1986.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 27 GIUGNO 1987