

L'intervento

ILLEGITTIMO ASSEGNARE A TEMPO INDEFINITO POSTI AUTO

di **Raffaello Stendardi**

Il Tribunale di Roma (sentenza 13631/2024) ha dichiarato la nullità della delibera condominiale che preveda l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto all'interno di un'area condominiale a favore di singoli condòmini. Il giudice capitolino ha preliminarmente chiarito che rientra tra i poteri dell'assemblea quello di regolare le modalità di uso e di godimento del bene comune.

È valida la delibera, assunta a maggioranza, con la quale viene approvato il godimento di uno spazio comune a favore solo di alcuni condòmini allorché tale disposizione sia finalizzata a regolare l'uso e i modi di fruizione delle parti comuni senza escludere concorrenti fruizioni del bene da parte dei partecipanti al condominio. Tale facoltà trova però un limite nell'articolo 1120, comma 4 del Codice civile che vieta tutte quelle innovazioni «che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino». Il divieto di tali innovazioni ha proprio lo scopo di evitare che il singolo condòmino veda contrarsi, oltre il limite della quota di competenza, il suo diritto, attuale o anche solo potenziale, di godere di parti destinate alla fruizione collettiva.

Sulla scorta di tali principi, il Tribunale di Roma ha quindi rilevato come l'assegnazione in via definitiva ed esclusiva di un posto auto solo ad alcuni condòmini sia per sé lesiva di un

uso e godimento paritario del bene, incidendo sul rapporto di equilibrio che deve, invece, essere mantenuto nella possibilità astratta di utilizzo del bene stesso da parte di tutti i condòmini.

La decisione si pone nel solco di quanto già statuito in precedenza dalla Cassazione in un caso analogo. La Suprema corte ha rilevato come una delibera così assunta, da un lato, sottragga l'uso del bene comune a coloro che non sono assegnatari dei posti auto e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con «animo domini», della relativa proprietà a titolo di usucapione (Cassazione 9069/2022). È noto che in ambito condominiale, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione, è idoneo qualsiasi atto (o comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi, per un verso, l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, per altro verso, denoti inequivocabilmente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva. Una tale situazione - conclude il Tribunale di Roma - può certamente concretizzarsi a valle di una delibera quale quella impugnata nel caso di specie.

A cura di Assoedilizia