CORTE DI APPELLO DI CATANZARO 16 LUGLIO 2021, N. 1038

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE DI APPELLODI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

riunita in camera di consiglio e così composta:

1) dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo - Presidente
2) dott. Alberto Nicola Filardo - Consigliere rel.
3) dott. Antonio Rizzuti - Consigliereha pronunciato la presente

SENTENZA

nella causa civile n. 620/2015 del ruolo generale degli affari civili, relativa all'appello proposto da:

F.G., rappresentato e difeso dall'avv. O. T.;
appellante

NEI CONFRONTI DI

Condominio via U. E. n. 8, C., in persona dell'amministratore p. t., rappresentato e difeso dall'avv. M. C.;

appellato

conclusioni:

Per l'appellante …" in riforma della sentenza impugnata: afferma che la delibera assembleare impugnata del condominio con la quale sono stati assegnati dei posti auto nominativi nel cortile adibito a parcheggio è illegittima ed inefficace e conseguentemente accogliere il motivo di gravame;condannare il condominio in persona e del suo amministratore pt. Al pagamento delle spese,competenze ed onorari dei due gradi di giudizio."

Per il condominio appellato: …" confermare la sentenza di primo grado, condannare l'appellante allespese e competenze da distrarsi in favore del procuratore costituito in appello ex art. 93 c.p.c., oltre accessori di legge".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Il sig. F.G., con atto depositato il 20.7.2011, ha impugnato la delibera adottata dal condominio di 18.5.2011, segnalando che la convocazione dell'assemblea doveva ritenersi irregolare, in quanto noncomunicata a tutti i condomini, e che la stessa assemblea aveva adottato una decisione sull'assegnazione dei posti auto a maggioranza e non con votazione unanime.

Il condominio convenuto si è opposto alle domande di controparte.

Il tribunale di Crotone, con sentenza n. 1035 del 29.10.2014, ha rigettato le domande ed hacompensato le spese processuali.

Avverso detta decisione ha proposto appello il signor F., con atto notificato in data 24/27.4.2015.

Il condominio di via U. E. n. 8, C., si è costituito resistendo al gravame. All'udienza del 20.10.2020 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Con un primo motivo di impugnazione il signor F. ha censurato la sentenza del tribunale di Crotone nella parte in cui ha ritenuto regolare la convocazione dell'assemblea condominiale preliminare alla delibera del gettato la domanda di annullamento della delibera condominiale del 18.5.2011.

La censura non merita accoglimento.

Il primo giudice, con ampia e condivisibile argomentazione, dopo aver premesso che, nel caso di specie, non risultava che il regolamento di condominio prevedesse particolari forme per la

convocazione dei condomini in assemblea, ha verificato che le modalità di convocazione dell'assemblea per il giorno 18.5.2011 erano state conformi alla prassi già in uso che prevedeva: l'affissione dell'avviso di convocazione sul portone di ingresso dello stabile condominiale dieci giorniprima del di fissato per l'assemblea e l'immissione di copia dell'avviso nella cassetta postale di ciascunproprietario. Peraltro, il verbale redatto in occasione dell'assemblea del 18.5.2011 riporta l'interventodel signor F. (che rivendica la titolarità di due parcheggi e dichiara di aver proposto azione giudiziarianei confronti del condominio) e, da ciò, è agevole desumere che lo stesso avesse avuto notizia della convocazione e dei temi da discutere.

Con un secondo motivo di impugnazione il signor F. ha evidenziato che la delibera adottata dai condomini in data 18.5.2011 deve ritenersi affetta da nullità in quanto avrebbe disposto, con decisioneapprovata a maggioranza, l'assegnazione esclusiva dei posti auto ubicati nel cortile condominiale.

La censura deve essere accolta.

Occorre, infatti, osservare che pur se non è revocabile in dubbio che l'assemblea condominiale possadeliberare, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, V comma, c.c., in ordine all'uso, a parcheggio,delle aree di proprietà comune, posto che tale decisione si risolve in una "regolamentazione" delle modalità di uso e di godimento del bene, quando l'innovazione renda "talune parti comuni dell'edificioinservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino", così come accade nel caso di specie,in cui i singoli posti auto vengono assegnati in uso esclusivo e senza limiti di tempo a determinati condomini, la delibera deve essere adottata con il consenso unanime di tutti i proprietari (cfr. Cass. n. 11034/2016).

Ne consegue che, per tale aspetto, deve essere dichiarata la nullità della decisione adottata dall'assemblea condominiale in data 18.5.2011 nella parte in cui procede ad assegnare ai proprietari l'uso dei posti auto.

Il rigetto del primo motivo di gravame e l'accoglimento del secondo motivo giustifica la compensazione delle spese sostenute dalle parti.

P.Q.M.

la Corte di Appello,

definitivamente pronunciando sull'appello proposto da F.G. avverso la sentenza del tribunale di Crotone n. 1035 del 29.10.2014, con atto notificato nei confronti del Condominio via U. E. n. 8, C., in persona dell'amministratore p. t., ogni contraria istanza disattesa, così provvede:

1) accoglie, in parte, l'appello e, in riforma dell'impugnata sentenza, dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 18.5.2011 nella parte in cui procede ad assegnare ai proprietari l'uso esclusivo dei posti auto;

2) compensa le spese del presente grado di giudizio.

Così deciso in Catanzaro, il 29 marzo 2021.Depositata in Cancelleria il 16 luglio 2021.