

## **Posti auto condominiali, l'assemblea può disciplinarne l'uso ma non assegnarli in via esclusiva senza limiti temporali**

### **L'assemblea non può assegnare in via esclusiva i posti auto condominiali**

L'**uso del posto auto condominiale** può essere regolamentato dall'assemblea, così come questa può decidere di destinare un'area comune a tale scopo (es. cortile), ma non può deliberare a maggioranza di assegnarne l'uso in via esclusiva ed per un tempo indeterminabile ad uno condomino o più condòmini.

Questa, in brevissima sintesi, la decisione resa dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 11034 depositata in cancelleria il 27 maggio 2016.

### **Come e perché si è arrivati a questa decisione?**

La causa iniziata nel 1995 (sic!) vedeva alcuni condòmini chiamare in giudizio il condominio ed altri loro vicini per sentire dichiarare la **nullità di una deliberazione** adottata nell'ancora più lontano 1980.

### **Motivo?**

Quella delibera destinava a soli quattro condòmini l'uso esclusivo di alcuni **parcheggi comuni**, a loro modo di vedere in totale spregio di quanto stabilito sia dalla legge, sia dagli atti di acquisto delle unità immobiliari.

La controversia giungeva fino alle aule di Piazza Cavour, dopo che la Corte d'appello, in secondo grado, aveva ribaltato la decisione del Tribunale che aveva accertato la nullità della delibera.

**In breve:** secondo il Tribunale, l'assemblea a maggioranza non avrebbe potuto – com'invece aveva fatto – decidere l'assegnazione esclusiva e per un tempo indeterminato ad alcuni soli condòmini.

Per il giudice del gravame (la Corte d'appello), invece, tale decisione doveva considerare lecita specie in ragione di considerazioni perequative legate a vicende interne al condominio (perdita della proprietà di un'area a seguito di scissione del fabbricato).

Gli *ermellini*, esaminato il ricorso, hanno dato ragione al ricorrente dichiarando nulla la delibera.

=> [L'assemblea di condominio non può negare l'uso turnario del posto auto](#)

Le ragioni dell'accoglimento del ricorso, dicono i Supremi giudici, vanno rintracciate nei **limiti dei poteri dell'assemblea condominiale**. Questa, infatti, ha sì il potere di modificare – eventualmente innovando – a maggioranza la destinazione delle parti comuni, ad esempio per ricavarne posti auto, ma non può disporre che tale utilizzo sia destinato ad uno o più condòmini (e non a tutti), senza che ricorra il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

In sostanza per i giudici è una simile delibera a adottata a maggioranza è lesiva del **diritto d'uso paritario dei beni comuni**. Tale diritto e quindi una sua eventuale lesione dev'essere oggetto "di un'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere mantenuto fra tutte le possibili concorrenti fruizioni del bene stesso da parte dei partecipanti al condominio".

Così dicendo i giudici, sulla scorta di un altro simile precedente, hanno sentenziato che *"l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale sia illegittima, in quanto*

*determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune (cfr. sul punto Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004, che ha ritenuto affetta da nullità l'assegnazione nominativa ai singoli condomini di posti fissi, ubicati nel cortile comune, per il parcheggio della seconda autovettura: in detta pronuncia si è valorizzato il fatto per cui una tale delibera sottraeva l'utilizzazione del bene comune a coloro che non possedevano la seconda autovettura)" (Cass. 27 maggio 2016 n. 11034).*

Si badi: **assegnazione in via esclusiva per un tempo indefinito**. Ciò starebbe a significare, leggendo la sentenza *a contrario*, che, invece, dovrebbe considerarsi lecita, ove adeguatamente motivata, l'assegnazione a maggioranza di uno o più posti auto per un periodo di tempo ben circoscritto e, ad avviso dello scrivente, anche breve ond'evitare deliberazioni elusive del principio con fissazioni di scadenze a lungo termine.

Fonte <http://www.condominioweb.com/lassemblea-non-puo-assegnare-in-via-esclusiva-i-posti-auto.13036#ixzz4K9PK2GWA>  
www.condominioweb.com