

Per l'esistenza del condominio, sufficiente la costruzione dell'edificio

Ai fini **dell'esistenza del condominio, è sufficiente** l'avvenuta **costruzione di un edificio** del quale siano proprietari più soggetti, con la conseguente applicabilità delle norme ad esso relative. La nomina dell'amministratore, l'approvazione del regolamento e la determinazione delle quote millesimali costituiscono solo strumenti per la gestione degli interessi comuni e l'osservanza degli obblighi connessi al preesistente rapporto di comunione che di essi costituisce la fonte, salvo eventuali modifiche o integrazioni pattizie.

In tema di **impugnazioni**, la **sentenza di appello**, anche se confermativa, si sostituisce totalmente alla sentenza di primo grado, onde il giudice di appello ben può in dispositivo confermare la decisione impugnata ed in motivazione enunciare, a sostegno di tale statuizione, ragioni ed argomentazioni diverse da quelle addotte dal giudice di primo grado, senza che sia per questo configurabile una contraddittorietà tra il dispositivo e la motivazione della sentenza di appello.

Rientra certamente tra i poteri riconosciuti all'**assemblea condominiale** quello di porre, al potere dei singoli condomini sulla cosa comune, il limite rappresentato dal divieto di impedire agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto a norma dell'**art. 1102 c.c.**

Nel caso in esame, alla luce dei principi espressi, la Suprema Corte, ha confermato la sentenza della corte di merito che, pur ritenendo valida, in assenza del regolamento di condominio, la deliberazione con la quale l'assemblea condominiale aveva introdotto il **divieto di parcheggio di motocicli e ciclomotori nel cortile dell'edificio** - divieto giustificato dalla circostanza che tale parcheggio rendeva assai difficoltoso l'uso del cortile da parte dei condomini - aveva tuttavia ritenuto infondata l'azione inibitoria e risarcitoria intentata dal Condominio stante il difetto di concreti elementi di prova tanto in ordine all'uso dei motocicli e ciclomotori in capo ai condomini convenuti, quanto in ordine al parcheggio di tali mezzi nell'area del cortile condominiale dopo l'adozione della delibera.

**[Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza 8 novembre 2010, n. 22423 -
Presidente Triola - Relatore San Giorgio]**

(Fonte: Immobili 24)