

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI ROMA**  
**V SEZIONE CIVILE**

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi  
riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 35426/2022 Ruolo generale affari contenziosi

TRA

Parte\_1 nato a Roma il 23 febbraio 1973 (codice CodiceFiscale\_1 rappresentato e difeso dall'Avv. ....

- attore-

Controparte\_1 Amministratore pro-tempore, Dott. CP\_2 (C.F. n. P.IVA 7 ), in persona del suo, rappresentato e difeso dall'Avv.....

-convenuto -

Oggetto: impugnazione delibera assembleare

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Parte\_1 ha convenuto in giudizio il Controparte\_3 in CP\_1 esponendo di essere proprietario del box auto identificato con il n.9 (millesimi 3,25). Il condominio è situato in una strada privata il cui accesso è aperto al pubblico transito pedonale e veicolare ed è caratterizzato, lungo la sede stradale, per l'intera lunghezza dello stabile, da una striscia di terreno della larghezza di 5,70 mt gravata da servitù di passaggio a favore del condominio ..... come si evince dalla dall'atto notarile di compravendita da parte della società costruttrice ..... Srl del 30 novembre 1967.

I proprietari del Controparte\_3 usano parcheggiare le loro auto innanzi al condominio medesimo ove sono stati apposti dei paletti dissuasori in ferro muniti di lucchetto per consentire solo ai condomini proprietari delle chiavi di potervi parcheggiare.

In data 30 aprile 1996 l'assemblea si riuniva infatti, per discutere e deliberare sul punto 1 dell'ordine del giorno: "decisioni dell'assemblea alla luce del contenzioso per i posti macchina esterni" ', e così deliberava: "L'Assemblea con 666 mill. a favore delibera di

lasciare a disposizione di n.17 condomini dello stabile i posti auto esterni con l'obbligo categorico di parcheggiare una sola auto a famiglia e di non lasciarla a tempo indeterminato. Sono contrari n.90 mill. che riguardano i sigg.ri Pt\_2 e Parte\_3 . Si pregano inoltre i sig.ri condomini di parcheggiare bene le macchine e con la parte anteriore rivolta verso la palazzina. I 17 condomini che usufruiranno dei posti auto esterni sono i seguenti: (...)" (All.5).

Successivamente in data 23 settembre 2021 si teneva l'assemblea del condominio di e relativamente al punto 7 dell'ordine del giorno aveva per oggetto il riesame della deliberazione assembleare, con la quale "richiesta del condomino Pt\_] fu sancito che l'utilizzo degli attuali posti auto, fosse riservato ai soli proprietari di appartamenti" l'assemblea all'unanimità deliberava " la non applicazione della delibera assembleare del

30 aprile 1996". Tuttavia, solo pochi mesi dopo, il 14 febbraio 2022, l'assemblea del condominio di [...] CP\_3, sul punto 1 dell'ordine del giorno rubricato "revoca della deliberazione assembleare assunta in data 23.09.2021 al punto 7 all'Ordine del giorno e reviviscenza della deliberazione del 30 aprile 1996" deliberava la revoca della delibera del 23.09.2021 e la reviviscenza della delibera del 30.04.1996.

Secondo l'attore la delibera del 14.02.2022, che ha deliberato la reviviscenza della delibera del 30 aprile 1996 è nulla in quanto incide sull'esercizio del diritto di proprietà dei singoli condomini concedendo solo ad alcuni di questi la possibilità di parcheggiare la propria autovettura nei posti auto esterni a loro esclusivamente riservati in quanto possessori di chiave di apertura del lucchetto mentre i restanti condomini sono stati illegittimamente privati di tale possibilità creando in tal modo un ingiustificato sbilanciamento tra i condomini che dovrebbero poter utilizzare i medesimi servizi comuni.

Dal regolamento di condominio, risulta inoltre che il Controparte 3 non è proprietario dell'area su cui sono stati installati i paletti in ferro per delimitare i posti auto. Infatti di tale area la società costruttrice "..... Srl si è riservata la proprietà come può evincersi dalla lettura del regolamento di condominio (All.8) che all'art. 2 testualmente recita: "la società costruttrice si riserva per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo con libertà di destinazione senza che i condomini nulla possano pretendere o eccepire in merito: a) la proprietà dei distacchi al terreno ad eccezione di quelli condominiali. Ne deriva che l'attività è assolutamente illegittima.

Tanto premesso Parte\_1 ha chiesto , previa sospensione dell'efficacia esecutiva della deliberazione, "- in via principale nel merito: Accertare i fatti di cui in narrativa e per l'effetto accogliere la domanda e dichiarare nulla la delibera assembleare condominiale del 30 aprile 1996 adottata sul primo punto dell'ordine del giorno per tutti i motivi di cui in narrativa e conseguentemente ordinare al CP\_3 l'immediata rimozione dei paletti dissuasori in ferro in quanto installati in area non di proprietà condominiale; - in via subordinata nel merito: Accertare i fatti di cui in narrativa e per l'effetto accogliere la domanda e dichiarare nulla la delibera assembleare condominiale del 30 aprile 1996 adottata sul primo punto dell'ordine del giorno per tutti i motivi di cui in narrativa conseguentemente ordinare al CP\_3 l'immediata consegna delle chiavi di apertura dei paletti dissuasori in ferro a tutti i condomini. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio anche in considerazione della mancata adesione alla mediazione come documentato.

2. Si è costituito il controparte \_ 3 replicando che in realtà l'area di cui trattasi, in maniera incontrovertibile, non è un bene comune ma di proprietà privata, come attesta l'art. 2, lettera a) del Regolamento di condominio già sopra riportato.

Il documento datato 30.4.1996 allegato come n. 5 all'atto di citazione, in realtà, non costituisce un verbale di assemblea del CP\_3 rappresentando, invece, resoconto di una riunione del limitato gruppo di condomini che ha adibito ed utilizza quale parcheggio la striscia di terreno per cui è causa.

Conseguenza di ciò è il difetto di legittimazione passiva del CP\_3 convenuto essendo passivamente legittimati o i condomini indicati nel documento proprietari delle chiavi di

accesso nei confronti dei quali dovrebbe essere integrato contraddittorio ovvero tutti i condomini essendo la domanda diretta a far dichiarare la natura comune di un bene nell'ambito di un edificio condominiale.

Ciò premesso, stante, comunque, la proprietà di terzi dell'area, non ricorre una violazione dell'art. 1120 c.c., e l'attore non può vantare alcun diritto sul bene di cui trattasi, di cui non è comproprietario, essendo l'attore privo di interesse ad agire ai sensi dell'art. 100 c.p.c..

Ha concluso, quindi, il Condominio chiedendo "1) In via processuale: disporre la integrazione del contraddittorio relativamente ai condomini indicati al punto (II) della Narrativa che precede; 2) Sulla istanza di sospensione avversaria: dichiarare inammissibile e comunque rigettare l'istanza di sospensione della efficacia della asserita deliberazione condominiale gravata svolta dalla autorevole controparte, difettando i requisiti per il suo accoglimento ad ogni fine ed effetto di legge, per tutti i motivi esposti in narrativa; 3) In via preliminare: dichiarare radicalmente inammissibili le domande avversarie in accoglimento delle argomentazioni esposte nella narrativa che precede; 4) In via principale e di merito: nella denegata ed allo stato non creduta ipotesi di rigetto della richiesta spiegata in via preliminare che precede, rigettare in ogni caso le domande avversarie, siccome totalmente infondate sia in fatto che in diritto per le ragioni di cui alla sopra estesa narrativa, con la conseguente assunzione di ogni occorrente provvedimento ai sensi di legge.

Con vittoria di compensi e di spese, da distrarsi a favore del sottoscritto procuratore e difensore che se ne dichiara anticipatario ed antistatario.

Con le prime memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. l'attore, in considerazione della dichiarata efficacia vincolante autonoma della delibera del 14 febbraio 2022 assunta odierno convenuto, ha dichiarato di estendere l'impugnativa della dal CP\_3 delibera del 30 aprile 1996 espressa nell'atto introduttivo alla predetta delibera del 14 febbraio 2022 che ne riproduce i contenuti con rinvio recettizio. Respinta l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della deliberazione impugnata, la causa, documentalmente istruita, è stata trattenuta in decisione con provvedimento del 26 febbraio 2024 La domanda è fondata e merita accoglimento.

Preliminarmente ritiene il Tribunale che alcuna domanda nuova sia stata avanzata dall'attore con la precisazione di cui alla prima memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. con la quale ha chiarito il contenuto del proprio atto introduttivo diretto all'annullamento della delibera assembleare del 30 aprile 1996. Principi giurisprudenziali consolidati sono quelli per cui, il giudice, nell'interpretazione della domanda, deve tener conto dell'intero contesto dell'atto, e, peraltro, è inibita la proposizione di nuove istanze che, per il petitum e la causa petendi, non presentino alcun addentellato con la domanda originaria. Nella specie, dalla lettura delle premesse dell'atto di citazione appare evidente che sin dall'atto introduttivo l'attore abbia domandato - sebbene non reiterata la richiesta nelle conclusioni finali - dichiararsi nulla la deliberazione assembleare del 14.02.2022, per aver deliberato la reviviscenza della delibera del 30 aprile 1996. Nessuna mutatio libelli è quindi ravvisabile nella precisazione della domanda di cui alla memoria depositata ex 183 VI comma c.p.c. a ciò deputata. Il contraddittorio risulta correttamente instaurato

nei confronti del solo CP\_3 in quanto le delibere assembleari impugnate si sono limitate ad assegnare i posti auto, senza in alcun modo qualificare la natura del diritto in contestazione quale diritto reale esclusivo dei singoli condomini assegnatari. E' fatta salva, invece, in tali ipotesi la facoltà dei condomini interessati di spiegare intervento adesivo dipendente a favore del CP\_3, siccome volto a sostenere la validità della delibera impugnata, stante, come si è detto, la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non trattandosi di azione relativa alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni. Quanto al merito della controversia il Tribunale ritiene di dover far propri i principi espressi in materia dalla giurisprudenza di legittimità .

In particolare, la Suprema Corte ha osservato (cfr Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11034 del 2016), in ipotesi in cui si discuta della legittimità della deliberazione dell'assemblea condominiale che disciplini il godimento di uno spazio comune beneficiando alcuni condomini e svantaggiandone altri, che l'assemblea può deliberare a semplice maggioranza l'uso a parcheggio di spazi comuni. In particolare, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 5 cc. c.c., non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi (per tutte: Cass. 15 giugno 2012, n. 9877; cfr. pure Cass. 29 dicembre 2004, n. 24146; Cass. 8 novembre 2004, n. 21287).

Tuttavia, la proposizione in tanto vale in quanto la delibera regolamenti l'uso e il godimento nel senso di disporre una innovazione diretta al miglioramento, all'uso più comodo, o al maggior rendimento delle cose comuni a norma dell'art. 1120, I°co. c.c. E' lo stesso art. 1120 a individuare il limite che si frappone all'attuazione di innovazioni che abbiano un diverso effetto: il quarto comma dell'articolo prevede infatti che sono vietate le 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 scopo di evitare che il singolo condomino veda contrarsi il suo diritto di godere, entro i limiti della propria quota (ad esempio con uso turnario) di parti del condominio che sono comuni, e quindi destinate alla fruizione collettiva. Sul punto, la disposizione replica il precetto, di carattere più generale, dettato in materia di comunione dall'art. 1102 c.c. che fa infatti divieto a ciascun comunista di impedire agli altri partecipanti della comunione di fare parimenti uso della cosa secondo il loro diritto. In tal modo, deve negarsi che l'utilizzo che il singolo condomino faccia del bene comune possa risolversi in una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, degli altri.

Sulla base delle considerazioni che precedono la Corte di Cassazione riconosciuto 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).

In sintesi, la predetta assegnazione è di per sé lesiva di un uso e godimento paritario del

bene: uso e godimento che va apprezzato sulla scorta 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.

Né può assumere rilevanza ai fini della declaratoria di nullità della deliberazione la circostanza che le parti concordino nell'attribuire la proprietà dell'area alla società costruttrice dell'edificio e non al .....CP3 quanto ritenuto dal CP\_3, rafforza l'impugnazione nel senso della nullità della

deliberazione per incompetenza dell'assemblea a deliberare su area non condominiale.

Infine, sussiste, ad avviso di questo Giudice, un interesse concreto dell'attore all'impugnazione, con riferimento alla possibilità di un suo uso diretto o turnario dell'area parcheggio, seppur proporzionale alla sua ridotta quota di proprietà.

In conclusione per i motivi esposti va dichiarata la nullità delle deliberazioni condominiali del 30 aprile 1996 e del 14 febbraio 2022 ed il CP\_3 soccombente va condannato alla rifusione all'attore delle spese di lite liquidate ai sensi del D.m. 55/14 e successivi aggiornamenti

**p.q.m.**

- dichiarata la nullità delle deliberazioni condominiali del 30 aprile 1996 e del 14 febbraio 2022 del CP\_3 in CP\_1 Controparte\_3

- condanna il CP\_3 convenuto alla rifusione a Parte\_1 delle spese del giudizio liquidate in euro 5.000,00 oltre Iva, c.p.a. e rimborso forfettario spese generali;

Così deciso in Roma il 2 settembre 2024

Il Giudice  
Elena Fulgen