

## **Utilizzazione e godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini: condizioni per la validità delle delibere assembleari assunte a maggioranza -Nota a sentenza Cass. n. 7711/2007-**

**Autore:**

**In:** Diritto civile e commerciale

Con la sentenza in rassegna la Suprema Corte torna ad affrontare il tema, assai dibattuto in dottrina e in giurisprudenza, dei poteri dell'assemblea condominiale e segnatamente dei limiti da essa non travalicabili, pena la invalidità delle delibere assunte.

Prima di affrontare il merito delle questioni sollevate nel caso in esame, giova ricordare che l'Assemblea dei condomini è l'organo destinato ad esprimere la volontà dei singoli partecipanti al condominio nell'ambito delle attribuzioni delineate nell'art. 1135 c.c..

Un limite di carattere generale ai poteri dell'assemblea, sia che provengano dal regolamento sia che trovino la loro fonte nella legge, è che il loro esercizio non può tradursi in una invasione della sfera di proprietà esclusiva dei singoli condomini, se non limitatamente ai profili che attengono all'assetto complessivo dell'edificio.

La Suprema Corte, anche di recente ( vedi cass. n. 26226 del 7/12/2006: commento a ns cura in questa rivista del 01/11/2007l ) è stata chiamata a pronunciarsi sulla liceità di delibere che mirando a disciplinare le modalità di uso e godimento delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti, possono incidere sui diritti di taluni di essi.

Nella sentenza in commento il Supremo Collegio ha chiarito che l'Assemblea nel regolamentare l'utilizzazione dei servizi e delle parti comuni può stabilire delle limitazioni per i partecipanti, se ciò

risponde agli interesse di tutti, senza però poter giungere a sopprimere l'uso per alcuni di essi, sia pure per un certo periodo di tempo.

Può accadere, invero, che le parti comuni del fabbricato, per taluni caratteristiche strutturali, non possano essere utilizzate contemporaneamente da tutti i condomini con le medesime modalità.

In questi casi la giurisprudenza ammette la possibilità di disciplinare l'uso ternario, ma una delibera che si spingesse a negare permanentemente per alcuni condomini l'uso della cosa comune, difficilmente si sottrarrebbe a censura di invalidità

Fermo quanto innanzi, una volta disciplinata in una certa maniera l'uso della cosa, non sussistono - a parere della S.C. - valide ragioni per cui la Assemblea non possa successivamente stabilire, anche a maggioranza, diverse modalità di utilizzo, nella prospettiva del migliore e più razionale godimento da parte di tutti i condomini, anche se per taluno ciò possa comportare qualche inconveniente.

Nel caso sottoposto all'attenzione dai giudici di legittimità è stato ritenuto che rispondesse ad esigenze di migliore utilizzo del bene comune la delibera adottata a maggioranza dei condomini che obbligava uno dei partecipati a rimuovere talune bombole di gas allocate nel cortile comune, essendo venute meno le ragioni che ne avevano giustificato in precedenza l'autorizzazione.

La Corte non ha condiviso la tesi dei ricorrenti della compromissione dei loro diritti di condomini, posto che non pregiudicando la delibera in questione il godimento della cosa comune da parte degli stessi ricorrenti conformemente all'originaria destinazione della cosa, la decisione assembleare desse luogo solo ad in una diversa modalità di utilizzo del bene.

### **La sentenza così motiva :**

In definitiva, in tema di utilizzazione dei beni comuni, l'assemblea di condominio, con deliberazione presa

a maggioranza, ha il potere di deciderne modalità concrete o di modificare, nell'interesse collettivo, quelle in atto ove accerti che queste sono divenute onerose ovvero che vanno sostituite con altre idonee modalità di utilizzo. In tal caso il provvedimento, se non sottrae il bene comune alla sua destinazione principale o non ne impedisce l'uso paritario a tutti i condomini secondo il loro diritto, ben può essere adottato a maggioranza, trattandosi di una modificazione delle modalità di utilizzazione del bene o di svolgimento del servizio, che non incidono sul diritto di cui sono titolari i singoli condomini.

**Giuseppe D'Arienzo**

**Avvocato in Salerno**

<https://www.diritto.it/utilizzazione-e-godimento-delle-cose-comuni-da-parte-dei-singoli-condomini-condizioni-per-la-validita-delle-delibere-assembleari-assunte-a-maggioranza-nota-a-sentenza-cass-n-77112007/>