

# Legittima la delibera assembleare che, stante l'insufficienza dei posti auto, preveda l'uso turnario

**Autore:** Accoti Paolo

**In:** Giurisprudenza commentata

Quando per sua natura il **bene comune non è suscettibile di godimento simultaneo** da parte di tutti i condòmini, è possibile stabilirne un uso indiretto ovvero la turnazione tra tutti gli aventi diritto, che, peraltro, esula da qualsivoglia apprezzamento del Giudice di legittimità, attenendo alla sfera valutativa propria dell'assemblea.

L'**assemblea**, nondimeno, può anche vietare l'occupazione dello spazio qualora l'**avente diritto non eserciti la sua facoltà di utilizzo**, in virtù del potere di auto-regolamentazione sull'uso della cosa comune, evitando un utilizzo più inteso a favore di taluni condòmini a discapito di altri.

## Il fatto

Questi i principi di diritto espressi nell'**ordinanza n. 26630, pubblicata in data 22 ottobre 2018, dalla Corte di Cassazione, II sezione civile.**

Accadeva che una condomina impugnava la delibera assembleare con la quale il condominio, attesa l'insufficienza dei parcheggi esistenti nel cortile condominiale, a maggioranza ne aveva previsto l'utilizzo turnario tra tutti i condòmini, in relazione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Tale situazione, a dire della condomina, era penalizzante, atteso che, in base ai millesimi detenuti, la stessa avrebbe potuto utilizzare il parcheggio per poche settimane all'anno.

Nella resistenza del condominio il Giudice di pace di Genova, all'esito dell'istruttoria, dichiarava nulla l'impugnata delibera per eccesso di potere dell'assemblea.

Sul gravame interposto dal condominio soccombente il Tribunale di Genova riformava la sentenza di primo grado e, rigettava, pertanto, la domanda attrice, ritenendo che una siffatta deliberazione non violasse l'art. 1102 Cc, consentendo l'utilizzo del parcheggio a tutti i condòmini.

Propone ricorso per cassazione la condomina affidando lo stesso a quattro motivi, tra cui la violazione degli **artt. 1102 e 1130 Cc.** Resiste con controricorso il condominio.

## La decisione

La Corte di Cassazione ritiene di poter esaminare i motivi di ricorso congiuntamente, attesa la loro

connessione, ritenendoli inammissibili.

La Suprema Corte evidenzia come la ricorrente non abbia specificato i motivi di ricorso avverso l'uso turnario del bene e, in particolare, come la stessa non abbia affatto dimostrato il pregiudizio subito, ma neppure l'ipotetico irragionevole vantaggio in favore degli altri condòmini.

In assenza di una tale deduzione ricorda che <<questa Corte non può in alcun modo sindacare il merito della deliberazione assembleare: infatti "Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari; è, peraltro, estranea al sindacato proprio della Corte di cassazione ogni rivalutazione dell'opportunità della deliberazione dell'uso turnario della cosa comune, risultando essa fondata su dati ed apprezzamenti di fatto rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.29747 del 12/12/2017, Rv.646544).>>.

Ad ogni buon fine ritiene comunque che l'assemblea non abbia affatto violato gli artt. 1102 e 1130 Cc, in considerazione del fatto che <<La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condòmini, **preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art.1102 c. c., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea.** Né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condòmini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art.1138 c. c., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.12485 del 19/07/2012, Rv.623462).>>.

In conclusione, quindi, il ricorso deve essere rigettato e la ricorrente condannata a rimborsare le spese del giudizio di legittimità.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/legittima-la-delibera-assembleare-stante-linsufficienza-dei-posti-auto-preveda-luso-turnario/>