



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Ordinario di Paola, Sezione Prima civile

in composizione monocratica, nella persona del giudice dott. Alberto Caprioli, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero di ruolo **RG 1033/2017** trattenuta in decisione all'udienza del 25/10/2022, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. (**oppure con rinuncia delle Parti alla concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.**) vertente

**TRA**

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1* ), rappresentato/a e difeso/a dall'avv. ROSTI MASSIMILIANO

Attore

**E**

*Controparte\_1* (C.F. *P.IVA\_1* ), rappresentato/a e difeso/a dall'avv. GAETA ALESSANDRO

Convenuto

OGGETTO: Impugnativa delibera condominiale.

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 22.10.24 da intendersi in questa sede integralmente richiamato e trascritto.

**FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte\_2* nella qualità di proprietario di alcuni immobili all'interno del *CP\_1* convenuto (meglio descritta in atti), chiedeva che fossero dichiarata la nullità e/o inefficacia delle delibere adottate in data 21.8.2000 e 16.8.2016 e che fosse accertata e dichiarata la validità della delibera assembleare del 23.1.2017 il tutto con vittoria di spese e competenze del giudizio.

A sostegno della domanda assumeva; di essere condomino del *Controparte\_1* proprietario di alcune unità immobiliari, site in Diamante, Via B. Croce ed identificate al Catasto nel Comune di Diamante, fg. 13, part. 160 con vari subalterni; l'area condominiale è invece identificata in Catasto al fg. 13 Part. 160; di aver lamentato l'illegittimo ed arbitrario utilizzo esclusivo di parte dell'area

condominiale adibita a parcheggio, da parte del **CP\_1** **Parte\_3**, il quale parcheggia la propria autovettura in tale Area, a far data dal 21.08.2000, occupando, in via esclusiva, un parcheggio condominiale e parte dell'area di manovra all'interno del cortile condominiale, siti sul lato ovest dell'edificio, in maniera tale da impedirne la fruizione agli altri condomini, anche tramite turnazione e con il loro assenso, nonostante l'opposizione dell'attore; che detto utilizzo costituisce un uso improprio dell'area comune; che quanto approvato dall'assemblea condominiale (delibera del 21.08.2000 e delibera del 08.08.2016), avveniva nonostante il parere contrario di alcuni condomini, ivi compreso istante in spregio delle norme inderogabili in materia di spazi comuni condominiali; che esso istante esprimeva contrarietà all'intero punto quattro del verbale assembleare del 08.08.2016, da cui si evince sia l'apposizione della tenda, sia che la stessa tenda sia a protezione della vettura del **Pt\_3** e sia uno scorretto utilizzo delle parti comuni; che esso istante svolgeva la funzione di segretario all'assemblea condominiale del 23.01.2017 ed è in possesso del verbale manoscritto della predetta riunione sebbene il presidente rifiutasse di sottoscrivere il verbale; che esso istante, in qualità di segretario, aveva redatto un verbale nel quale si dava atto di aver proceduto alla lettura di sentenze della Cassazione in cui si parlava sia della turnazione dei posti auto, sia della circostanza che le precedenti assemblee (del 21.8.00 e dell'8.8.16) sarebbero potute essere affette da vizio di nullità; che di tale verbale il **Pt\_1** ne chiedeva la dichiarazione di validità e l'acquisizione agli atti del **CP\_1** nonostante fosse privo sia della sottoscrizione del Presidente dell'assemblea, sia dei condomini presenti.

SI costituiva in giudizio il **CP\_1** convenuto che instava per il rigetto delle domande siccome infondate in fatto e diritto con vittori ad spese e competenze del giudizio.

Quindi la causa all'esito della trattazione nel corso della quale veniva acquisita documentazione, espletato interrogatorio formale ed assunta prova testi, sulle conclusioni precisate all'udienza del 24.10.2024 veniva discussa e decisa mediante lettura del dispositivo all'esito della camera di consiglio.

Tanto premesso occorre rilevare che la delibera dell'agosto del 2000 con voto favorevole dell'odierno istante deliberava di concedere ad titolo di cortesia lo stazio di parcheggio ad un singolo condomino mentre la delibera dell'agosto del 2016 con voto contrario dell'odierno istante deliberava unicamente alla facoltà del predetto di apporre utilizzare la tende parasole; occorre poi dare atto che in base all'indirizzo della giurisprudenza di legittimità "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva

di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al *CP\_1*.” (Cass Sez Un 4806/2005.).

Ciò posto, per la delibera del 21.08.2000 all'ordine del giorno n. 5 “ *A proposito dell'utilizzo di una parte del cortile da parte del sig. *Parte\_3* mediante l'installazione di una tenda da sole e posteggio di autovettura, i condomini lo consentono a puro titolo di cortesia*”.

Nell'assemblea dell'8.08.2016, l'odierno istante esprimeva il proprio dissenso in ordine alla opportunità concessa al *Pt\_3* di poter apporre la tenda da sole su una parte del cortile condominiale.

In punto di diritto occorre considerare che l'art. 1117 del Codice Civile stabilisce che le parti comuni dell'edificio sono destinate all'uso e al godimento di tutti i condomini, secondo il principio di uguaglianza, mentre la decisione sull'uso del parcheggio cortile condominiale spetta all'assemblea condominiale, che deve prendere in considerazione le esigenze di tutti i condomini. Il parcheggio cortile condominiale non può essere oggetto di privatizzazione o di concessione esclusiva a un singolo condomino. Questo principio è stato ribadito anche dalla legge 220/2012, che disciplina la gestione delle parti comuni degli edifici condominiali. Secondo questa legge, le parti comuni non possono essere oggetto di privatizzazione o di concessione esclusiva, ma devono essere utilizzate da tutti i condomini in modo paritario.

Tanto premesso occorre rilevare l'illegittimità della delibera dell'agosto del 2000 adottata a maggioranza qualificata anche con il consenso dell'odierno istante, atteso che la stessa in assenza dell'unanimità non può disporre l'uso esclusivo ex art. 1117 c.c. di una parte comune in favore di un singolo condomini. Afferma al riguardo la giurisprudenza di legittimità "Va piuttosto enunciato il seguente principio: né il regolamento di condominio in senso proprio, né una deliberazione organizzativa approvata dall'assemblea possono validamente disporre, come avvenuto nella specie, l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condomini

di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura, in quanto tale assegnazione parziale sottrae ad alcuni condomini l'utilizzazione del bene a tutti comune, ex art. 1117 c.c. (Cass. n. 9069/2022 del 21-03-2022).

Ne deriva che sebbene a titolo di cortesia veniva comunque assegnato in via esclusiva e per un tempo indefinito uno spazio condominiale adibito a parcheggio in favore del solo **CP\_1** **Pt\_3** detta delibera incidendo sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni di ognuno dei condomini deve essere qualificata, in virtù dei principi sopra richiamati, in termini di nullità siccome invalida in relazione all'oggetto.

Per quanto concerne, poi, la domanda di accertamento di validità della delibera del 23.1.2017, contrariamente a quanto eccepito da parte convenuta, deve ritenersi che il verbale di assemblea necessita a pena di nullità della sottoscrizione del segretario.

Afferma al riguardo la giurisprudenza di legittimità “L'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla l. n. 220 del 2012 - alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori” (Cass. Ordinanza n. 27163/2017).

Non può dunque essere condiviso l'assunto del convenuto in virtù del quale oltre alla sottoscrizione da parte del segretario, è necessaria anche quella del presidente dell'assemblea in applicazione dell'art. 2375 c.c. che, però, se ne occupa a proposito delle società, siccome riferito alla disciplina societaria.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Paola in composizione monocratica, nella persona del dr. Alberto Caprioli, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) ACCOGLIE la domanda attorea e, per l'effetto, dichiara la nullità delle delibere assunte dal **Controparte\_2** Diamante in data 21.8.00 e dell'8.8.16;
- 2) DICHIARA la validità del verbale dell'assemblea del **Controparte\_1** del 23.1.2017;

3) CONDANNA parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese del giudizio che si liquidano in € 3.250,00 per compenso, spese generali iva e cpa come per legge.

Paola, 14 ottobre 2024.

Il Giudice  
Dr. Alberto Caprioli