

Tecno n. 1

## RICORSO IN CASSAZIONE

M.  
di le

Assunte le vesti di difensore della parte soccombente, il Candidato rediga ricorso per cassazione per l'impugnazione della sentenza allegata; completo di procura in calce al ricorso, relate di notifica e dichiarazione concernente il contributo unificato

M.  
di le

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI XXX

Riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei magistrati

....

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Con atto di citazione notificato il (...) il signor XY condomino dello stabile sito in conveniva in giudizio il condominio in persona del suo amministratore pro tempore, eccependo l'illegittimità e l'efficacia della delibera assunta dall'assemblea in data ... riguardante la formazione di otto posti macchina per violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale.

Costitutosi, il Condominio contestò la fondatezza della pretesa attorea illustrando la validità della delibera ed eccependo la carenza di interesse ad agire dell'attore, precisando che l'uso del cortile condominiale risale al tempo di costituzione del condominio e che l'attore occupava stabilmente con due o tre autovetture e con materiale vario il cortile stesso.

Il Tribunale annullò la delibera assembleare nella parte in cui, disponendo l'esecuzione di opere necessarie per la disciplina del parcheggio, non specifica le modalità e i limiti di costo delle opere stesse; respinse la domanda di invalidità della stessa delibera nella parte in cui stabilisce la disciplina d'uso del cortile come parcheggio, mediante turnazione.

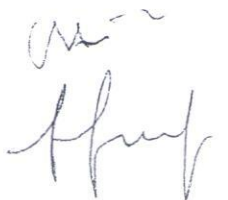
Quella decisione è stata appellata dal condomino che ha lamentato l'erroneità della decisione del tribunale che avrebbe disatteso il regolamento condominiale in ordine alla formazione di detti posti auto. Il Condominio si costituiva in giudizio contestando l'impugnazione proposta.

Precisate le conclusioni la Corte tratteneva la causa per la decisione, previa concessione dei termini a difesa di cui all'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ricorda l'appellante che per la modifica delle clausole contrattuali occorre l'unanimità dei condomini e la forma scritta; solo così si sarebbe potuto derogare al divieto di occupazione anche temporanea del cortile condominiale stabilito dal regolamento contrattuale di condominio, con l'ulteriore rilievo che anche per consentire il godimento turnario occorre modificare il regolamento contrattuale.

Ricorda la Corte che è necessaria l'unanimità per modificare le disposizioni del regolamento che, incidendo direttamente sui diritti soggettivi e sugli obblighi di ciascun condomino, hanno natura negoziale; per contro, è sufficiente la delibera adottata a maggioranza ex art. 1136, 2 co. C.c. per modificare le clausole regolamentari che riguardano le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei diritti condominiali (Cass. 1830/2000; Cass. 943/1999).



Nel nostro caso l'art. 10 del Regolamento dispone: "E' vietato occupare anche temporaneamente le parti comuni ..."; l'art. 23 prevede "... l'amministratore, ove non provveda direttamente l'assemblea, fissa le norme e gli orari per i servizi del condominio per l'uso dei cortili ..."

Il tenore delle due clausole non consente dubbi, nel senso che è vietata l'occupazione del cortile, clausola di natura negoziale, che può essere modificata solo all'unanimità; mentre può essere disciplinato l'uso del cortile con delibera a maggioranza.

Perciò l'amministratore o l'assemblea non possono consentire utilizzi vietati da una clausola negoziale (la n. 10), con il corollario che nel divieto di occupazione delle parti comuni è compreso il divieto di parcheggio, che costituirebbe occupazione delle parti stesse.

Ne consegue che è nulla la delibera assembleare assunta a maggioranza

PQM

Definitivamente pronunciando, in parziale riforma della impugnata sentenza, dichiara la nullità della delibera assembleare impugnata.

Con condanna del Condominio al pagamento delle spese processuale di entrambi i gradi di merito...

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. G. G.' or similar, located in the bottom right corner of the page.