**E’ un’innovazione lecita la trasformazione di una limitata porzione del cortile in parcheggio non comportando una modifica della destinazione del bene comune con conseguente inapplicabilità delle regole ex art 1117 ter c.c.**

Giuseppe Bordolli*Consulente legale condominialista*

31 GENNAIO 2022

**Qui la sentenza: Trib. Roma - sez. II civ. - sentenza n. 764 del 19 gennaio 2022**

riferimenti normativi: art. 1120 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 6573 del 31/03/2015

**LA VICENDA**

La vicenda prendeva l’avvio quando l’assemblea di un condominio decideva di procedere **alla trasformazione di una porzione del cortile condominiale in parcheggio**. In particolare i condomini approvavano lo studio di fattibilità per la realizzazione nel cortile condominiale di posti auto/motorini ed il computo metrico dei lavori a tal fine necessari. In ogni caso l’assemblea **in sede assembleare** **veniva messo in chiaro che i posti auto/motorini da realizzare erano a disposizione di tutti i condomini** e che le relative spese sarebbero state ripartite fra tutti i condomini per millesimi di tabella A. Un condomino, però, decideva di impugnare la delibera che contestava per diverse ragioni, quali la violazione della regola stabilita dall’art. 1118 c.c., la violazione della regola stabilita dall’art. 1102 c.c., la violazione del divieto stabilito dall’art. 1120 c.c., ultimo comma, ritenendola un’innovazioni vietata; in ogni caso l’attore riteneva la decisione errata in quanto la trasformazione avrebbe **dovuto seguire le regole e le maggioranza previste dall’art. 1117 ter c.c.** per la modifica delle destinazioni d’uso delle parti comuni.

**LA QUESTIONE**

La trasformazione di una limitata porzione del cortile in parcheggio comporta la modifica della destinazione d’uso del bene comune ex 1117 ter c.c.?

**LA SOLUZIONE**

Il Tribunale ha dato ragione al condominio in quanto la delibera è risultata legittima. Come ha notato lo stesso giudice la delibera **non comporta una rinunzia di alcun condomino alla titolarità di una parte comune** (o al relativo contributo per le spese di conservazione), né viola quanto stabilito dall’articolo 1102 c.c.; secondo il Tribunale, quindi, una limitata trasformazione del cortile condominiale in un parcheggio non comporta una modifica della destinazione d’uso ai sensi dell’art. 1117 ter c.c. e costituisce piuttosto un’innovazione non confliggente col divieto dell’art. 1120 c.c., ultimo comma; infatti – ad avviso del giudice romano - detta trasformazione **non causa alcuna significativa menomazione del godimento e dell’uso del bene comune** e valorizza economicamente ciascuna unità abitativa, rappresentando una maggiore utilità per i condomini.

**LE RIFLESSIONI CONCLUSIVE**

La destinazione del cortile comune a parcheggio non determina la divisione del cortile, per il quale sarebbe necessario il consenso di tutti i proprietari, ma costituisce **un’innovazione avente ad oggetto le modalità di uso del cortile comune, con finalità di razionalizzare tale uso** e, quindi, di rendere più comodo il godimento dell'area, senza pregiudicare il godimento di alcuno dei partecipanti alla comunione.

In altre parole la delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune a parcheggio delle auto e/o dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condomini, **non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune**, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino (Cass. civ., Sez. II, 05/03/2008, n. 5997; Cass. civ., sez. II, 29/12/2004, n. 24146); di conseguenza la delibera che dispone la trasformazione di una porzione di cortile in parcheggio da realizzare **è un’innovazione che per essere valida deve essere approvata con la maggioranza degli intervenuti e due terzi del valore dell’edificio**.

Del resto si deve ricordare che qualora la deliberazione assembleare miri alla **destinazione a parcheggio di una area condominiale**, già prima delle modifiche introdotte dalla riforma del condominio all'art. 1120 c.c. ex art. 5 della l. 11 dicembre 2012, n. 220, la Suprema Corte aveva affermato la sufficienza di una **delibera votata a maggioranza**, non essendo necessaria invece l'unanimità dei consensi degli aventi diritto (Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1998, n. 10289).

In ogni caso la trasformazione sopra detta non può essere confusa con il mutamento della destinazione originaria del bene la cosa comune ex art 1117 ter c.c. che prevede la trasformazione del bene comune **per un uso completamente diverso rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva** (strutturale e funzionale), con maggioranza per l’approvazione delle opere pari a 800/1000 (oltre ad un'identica quantità di teste). In ogni caso per l’approvazione della delibera **è previsto un procedimento aggravato di convocazione diretto a garantire il massimo di conoscibilità della proposta**.