

Condominio, assegnazione esclusiva posti auto

Cassazione civile sezione II 22.01.2004, N. 1004 Il Tribunale ha inquadrato la fattispecie nell'art. 1120 c.c., 2° c. configurando l'assegnazione dei posti di parcheggio in via esclusiva e nominativa un'innovazione vietata in quanto sottrae all'utilizzo di quei condomini che non posseggono la seconda macchina, una parte rilevante della cosa comune; ed inoltre, con l'attribuzione dell'uso delle aree in via esclusiva e nominativa crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione, non occorrendo per il comproprietario, qual è il condomino che usa, animo domini la parte di cosa comune a lui assegnata in via esclusiva, alcuna interservio possessionis, essendo sufficiente che egli escluda gli altri condomini dal possesso di quell'area, il che automaticamente avviene con l'occupazione dell'area, a parcheggio della sola autovettura di sua proprietà, impedendo agli altri condomini di utilizzare allo stesso modo, con la propria auto, quell'area. Venendo ad incidere sulla sfera dei diritti reali dei condomini, correttamente il Tribunale ha ritenuto necessaria l'adesione di tutti i condomini per assegnare, in via esclusiva e nominativa ai condomini, posti di parcheggio nell'area cortile-giardino di proprietà comune.