

Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 10/04/2025) 15/09/2025, n. 25227**Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati:

Dott. FALASCHI Milena - Presidente

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Relatore

Dott. GUIDA Riccardo - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 19905/2019 R.G. proposto da:

A.A., rappresentato e difeso dall'avvocato D'ANGELO DONATO, con domicilio digitale in atti.

-RICORRENTE-

Contro

CONDOMINIO (Omissis), in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato BALESTRA ALESSANDRO, con domicilio digitale in atti.

-CONTRORICORRENTE-

Nonché

B.B., C.C.

-INTIMATI-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 8145/2018 depositata il 20/12/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/04/2025 dal Consigliere GIUSEPPE FORTUNATO.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale STEFANO PEPE, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Uditi gli avv.ti DONATO D'ANGELO E ALESSANDRO BALESTRA.

Svolgimento del processo

1. Con sentenza n. 8145/2018 la Corte d'Appello di Roma ha confermato la pronuncia del Tribunale che aveva respinto l'impugnativa di D.D. e E.E. avverso la delibera n. 24 del 27.9.2007, con cui il Condominio (Omissis), oltre a ripartire le spese di riscaldamento per l'anno 2006/2007 e dopo aver dichiarato la condominialità dell'area di distacco tra Via (Omissis) di R, aveva stabilito che su detta area era

consentito il passaggio delle auto dei proprietari dei garage per l'accesso delle autovetture, con esclusione del diritto di parcheggio da parte dei condomini, ritenendo tardive le riconvenzionali con cui era stato chiesto di ordinare ai ricorrenti di rimuovere le auto presenti sullo spazio comune.

Gli attori avevano sostenuto di aver acquisito il diritto di parcheggiare in forza del rogito di acquisto delle loro unità immobiliari del 30.11.2000 sullo spazio compreso tra l'edificio con accesso principale da Via Paganini 23, altro manufatto attualmente di proprietà di terzi e il cancello di ingresso di Via (Omissis), diritto contemplato nell'atto di provenienza del 22.12.1983 e nel regolamento di condominio, il cui art. 6 lettera h), disponeva il concorso del dante causa degli attori nelle spese per i passi carrabili.

Avevano poi sostenuto che, con scrittura privata del 28.3.1995, i condomini, proprietari degli interni 2-5, avevano concesso ai danti causa dei ricorrenti l'uso di passo carrabile e di parcheggio, diritto di cui l'assemblea aveva preso atto con delibera del 29.9.1995.

La Corte di appello ha ritenuto che i titoli non conferissero ai ricorrenti il diritto di parcheggio e che l'area, sebbene comune, fosse stata utilizzata solo dai condomini proprietari del garage. Ha evidenziato che, con sentenza passata in giudicato n. 189/1982, la Corte d'Appello aveva riconosciuto il carattere pertinenziale e la funzione di distacco dell'area a favore del condominio nel suo

complesso, osservando che, con il rogito del 30.11.2000, non era stato trasferito il diritto di parcheggiare poiché di tale diritto non erano titolari i venditori, come riconosciuto dal Tribunale di Roma con sentenza n. 7845/1994, nulla in contrario essendo previsto nel regolamento condominiale.

D.D., anche quale erede di E.E., ha chiesto la cassazione della sentenza di appello con ricorso in tre motivi, cui ha resistito con controricorso il CONDOMINIO DI VIA NICOLÒ PAGANINI 24 in Roma.

Sono rimasti intimati B.B. e C.C., eredi di E.E.

In prossimità dell'udienza pubblica il Pubblico Ministero ha fatto pervenire conclusioni scritte.

Le parti hanno depositato memorie illustrative.

Motivi della decisione

1. Il primo motivo deduce la violazione dell'[art. 1117](#) c.c., per aver la Corte di merito ritenuto indimostrato il diritto di parcheggio sull'area oggetto di causa, nonostante le risultanze dell'atto di acquisto dell'immobile, del regolamento condominiale, della scrittura privata del 28.03.1995 e del verbale di assemblea del 29.09.1995.

Il motivo è inammissibile.

La Corte di appello ha riconosciuto il solo diritto di passaggio carrabile ai condomini proprietari dei garage, escludendo quello di parcheggio, poiché, ferma la condominialità dell'area dichiarata con sentenza d'appello n. 189/1982, nessun diritto esclusivo di uso in favore del dante causa dei ricorrenti trovava riscontro nel rogito di acquisto o nell'atto di provenienza, come già statuito con la sentenza del Tribunale n. 7845/1995.

La sentenza ha anche spiegato che già con la pronuncia n. 189/1982 era stata stabilito che la norma del regolamento condominiale, nella parte in cui poneva a carico dei proprietari dei garage le spese del passo carrabile, si giustificava per il fatto che tale facoltà di transito era attribuita solo ai condomini proprietari dei garage, essendo collegata alle limitazioni di uso dello spazio comune, senza riconoscere a questi ultimi un diritto esclusivo di parcheggio, che, in effetti, costituendo una vera e propria servitù sul bene comune, avrebbero richiesto il consenso scritto di tutti i condomini ([art. 1108](#), comma terzo, c.c.).

A tali rilievi nulla oppone il ricorso, elencando il contenuto dei rogiti, della scrittura del 28.3.1995 e del verbale assembleare del 29.9.1995, senza nulla replicare alla sentenza di appello quanto all'esistenza di un giudicato contrario e alla circostanza che il dante causa dei ricorrenti non poteva vantare alcun diritto sull'area, del quale potesse disporre a favore dei successivi acquirenti.

La censura sollecita semplicemente un nuovo esame dei titoli di provenienza e degli atti successivamente adottati, senza alcuno sviluppo argomentativo delle ragioni di critica alla decisione impugnata.

2. Il secondo motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, per aver la sentenza trascurato che le pronunce nn. 189/1982 e 7845/1994 erano precedenti alla scrittura privata del 28.03.1995, che aveva riconosciuto l'esistenza del diritto di parcheggio, atto cui aveva prestato adesione il Condominio con la delibera del 29.9.1995.

Il motivo è inammissibile.

La pronuncia di appello è confermativa di quella di primo grado senza che il ricorrente abbia indicato eventuali soluzioni difformi riguardo alle questioni in fatto, decisive per la causa.

Il motivo appare insufficientemente dettagliato ai sensi dell'[art. 366](#) c.p.c., non superando la preclusione sancita dall'[art. 348 ter](#) commi IV e V c.p.c. ([Cass. 26774/2016](#); [Cass. 5947/2023](#); [Cass. 26934/2023](#)).

Il fatto asseritamente omesso appare, inoltre, valutato.

La Corte di merito ha escluso che la delibera avesse dato luogo alla costituzione di una servitù, affermando che la scrittura privata del 28.3.1995 conteneva una semplice autorizzazione ad occupare temporaneamente l'area per realizzare un accesso pedonale secondario in favore di un condomino, non il diritto di parcheggio, sicché neppure la successiva delibera conforme costituito il diritto rivendicato dalla ricorrente.

3.

Il terzo motivo deduce la violazione dell'[art. 1102](#) c.c., per aver la Corte di merito ritenuto legittima la delibera che introduceva un divieto assoluto di uso della parte comune.

Il motivo è infondato.

La delibera condominiale ha regolato il diritto di accesso carrabile e ha proibito a tutti i condomini il diritto di parcheggiare, senza introdurre un divieto assoluto di utilizzo del bene.

Tale regolazione non ha ecceduto dai limiti che incontra il potere deliberativo dell'assemblea, potendo essa regolare l'uso delle parti comuni, con la facoltà di imporre limitazioni più restrittive alle facoltà concesse dall'[art. 1102](#) c.c. ([Cass. 2114/2018](#); [Cass. 27233/2013](#)).

Le determinazioni collegiali che introducono una limitazione dell'uso del cortile come parcheggio si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze (cfr. [Cass. 6573/2015](#), [Cass. 9877/2012](#)). Si è già affermato che non è affetta da nullità la delibera adottata dall'assemblea condominiale che vieta l'uso carrabile ed il posteggio su tutta la parte dell'area antistante l'immobile comune, poiché non preclude l'uso diverso di tale porzione agli altri comproprietari ([Cass. 13677/2022](#); [Cass. 7385/2023](#)). La possibilità dei comproprietari di usare un'area comune a parcheggio, tranne il caso che sia costituita in forma specifica ed autonoma come diritto di servitù, costituisce solo una facoltà di uso del bene connesso al diritto di proprietà e rimane pertanto sottoposta alla disciplina dell'uso del bene comune adottata dalla maggioranza dei condomini.

Il ricorso è respinto, con aggravio delle spese.

Si dà atto, ai sensi dell'[art. 13](#), comma 1-quater [D.P.R. n. 115/02](#), della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali, che si liquidano in Euro

5500,00 compensi ed Euro. 200,00 per esborsi, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali in misura del 15%.

Dà atto, ai sensi dell'[art. 13](#), comma 1-quater [D.P.R. n. 115/02](#), della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, del giorno 10 aprile 2025.

Depositato in Cancelleria il 15 settembre 2025.