

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.6.2023

IL FONDO /

La "voglia" di amministrare e gestire immobili

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

PROPERTY /

Energysaving

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

La nuova mediazione e il Condominio: luci, ombre e insidie per l'Amministratore (TERZA PARTE)

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Nuovi oneri per il condominio: il controllo delle acque

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Condominialità del cortile, diritto al parcheggio, servitù di parcheggio, regolamento contrattuale ed assembleare e potestà deliberativa dell'assemblea: un breve excursus sulla giurisprudenza più recente

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



ANACI

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI

LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvise Cecchinato



Il fondo

La "voglia" di amministrare e gestire immobili

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Siamo arrivati al numero 30 della News Letter del Centro Studi Anaci Veneto.

Sono stati affrontati argomenti che abbracciano molto della materia che ci riguarda.

Alle volte argomenti tradizionali ma ostici; altre volte argomenti innovativi ed interessanti ma di difficile attuazione, e spesso complicati da divulgare: prima tra noi, e poi ai condomini.

Quanto abbiamo letto di tutti i contenuti elaborati ?

Sicuramente quello che ci interessava perché coinvolti direttamente in un caso di specie (come dicono i nostri legali); oppure quello che poteva in qualche modo essere "speso" in assemblea.

Se ripercorriamo gli argomenti trattati, anche solo leggendone i titoli, si coglie che gran parte delle nostre “necessità assembleari” sono a disposizione.

Per essere acquisite quale bagaglio culturale, e per potersi permettere il lusso di rispondere ad una domanda su cui non ce la sentiamo di dare certezze con un ... “mi aggiornò e Le farò sapere a breve”.

Credo che il vero successo per un professionista sia racchiuso in questa possibilità.

Ossia nel non dover sapere tutto in quel momento: e tuttavia che le persone che ci ascoltano sappiano che non è una “mancanza” bensì rispetto verso il cliente. il quale si aspetta una risposta ponderata e attenta ai suoi bisogni.

Ed è proprio la percezione che il cliente ha di noi, rispetto alla preparazione di base che gli forniamo in quanto Amministratori Anaci, consente di essere sempre preparati, in un continuo divenire.

Non pensiamo mai di saper tutto.

Pensiamo invece di avere le basi per poter sapere.

Questa è, a mio avviso, la **"voglia" di amministrare e gestire immobili.**

E chi ne ha voglia, quando servirà, andrà in assemblea portandosi con sé il numero della News Letter.



Property

Energysaving

di [Avv. Maurizio Voi](#)

L'Europa vuole le “**case green**” per arrivare alla trasformazione delle fonti di energia e la trasformazione del mercato non è impresa semplice; se poi consideriamo che l’**“autoconsumo”** come possibilità che porta, come primo riferimento, ad un gruppo di almeno due persone che svolgono collettivamente la produzione di energia e che si trovano nello stesso edificio o condominio, con i contrasti in giurisprudenza sull’uso del tetto e del lastrico solare, se non si cambia la visione e l’approccio nel senso voluto dall’ Europa, l’Italia, paese di condomini, si troverà in seria difficoltà.

Di certo siamo di fronte ad una grande trasformazione e se i veri protagonisti: condomini ed amministratori, non si organizzano ora (*il presente è d’obbligo*) si ritroveranno esposti all’azione di operatori estranei al condominio -che costantemente lo affiancheranno- il cui interesse non è proprio l’**“energysaving”** (cioè la condivisione di energia in cui la collaborazione avviene in modo orizzontale **“peer-to-peer”**).

E già incontriamo nuove parole anglofone che dovremmo assimilare ed introdurre nel nostro vocabolario quotidiano.

Ma non solo la conoscenza; l'importante trasformazione che viene chiesta deve portare i professionisti della gestione immobiliare a studiare bene la *curvatura astrale* (da Isaac Asimov a Star Trek) ed esplorare, fin da subito, il nuovo mondo.

Sappiamo dall'ultimo aggiornamento professionale obbligatorio che la **Direttiva 2018** dell'Unione Europea (c.d. **REd.II**) *sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili* è stata attuata in Italia con il Decreto Legislativo del novembre 2021, per quanto riguarda l' "**autoconsumo**" e le "**comunità energetiche rinnovabili**" è entrato in vigore tra l'aprile 2022 e l'aprile 2023.

Il primo impulso però si ritrova del Decreto Legge del dicembre 2019 che nelle more del recepimento della Direttiva RED II aveva fornito le prime istruzioni per l'associazione ed autoconsumo dei "**clienti finali**" cioè coloro che producono energia da fonti rinnovabili per esigenze proprie e il surplus immetterlo nella rete. E già siamo in ritardo negli studi di 4 anni.

In gergo sono definiti "**prosumer**" cioè soggetti che nello stesso tempo producono e consumano energia e sono in grado di generare benefici sociali che scaturiscono da nuovi modelli di "**sharing economy**" (interessante è lo studio di Marisa Meli, in *le Nuove Leggi Civili commentate*, maggio 2020).

L'art.30 del D.lvo 2021 dispone che gli autoconsumatori devono trovarsi nello stesso edificio o condominio.

Per ora tralasciamo la problematica del tetto, ricordando solo che l'art. 1122*bis* del codice civile è intitolato: "*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*" così è consentita, sulle parti comuni, "*l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.*"

Ora l'**energy sharing** caro all'Europa come finalità del processo di transizione per una strategia di energia pulita per tutti gli europei dovrà essere sempre tenuto presente nel momento in cui si inizierà a progettare l'impianto per *la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio* dovendosi tener conto di tutti i comproprietari, cittadini europei a cui sono diretti i provvedimenti.

Per i professionisti della gestione immobiliare considerare le nuove forme di aggregazione per l'autoconsumo all'interno del condominio diventa fondamentale poiché prima o dopo si arriverà al "bene comune energia" cioè parte comune all'interno dell'art. 1117 c.c.

E poiché oltre all'autoproduzione per le necessità contingenti è possibile la cessione dell'energia anche a terzi (e per ora si rimane sul generico) ecco che il "sistema" che lo permette deve essere oltre che conosciuto anche gestito e se, in visione futura, diventerà "bene comune, ecco che l'amministratore immobiliare dovrà pensare ad una propria mutazione (ma forse sono solo visioni?).



Lente d'ingrandimento/1

La nuova mediazione e il Condominio: luci, ombre e insidie per l'Amministratore (TERZA PARTE)

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Come si diceva nella prima parte, la novità normativa riguardante specificamente la procedura di mediazione in materia di condominio, che muta radicalmente i compiti dell'Amministratore e che sarà operativa dal 30 giugno 2023 (ossia, in sintesi: l'art. 71-quater delle disp. att. c.c. viene ad essere sostituito in gran parte dall'art. 5-ter del d.lgs n. 28/10, rubricato appunto *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di*

condominio¹), si inserisce in un contesto di rinnovamento normativo molto ampio.

Si tratta della c.d. riforma Cartabia (dal nome del Ministro della Giustizia, e quindi Guardasigilli, del recente governo Draghi) la quale, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza², a fini di efficienza del sistema giudiziario, oltre a innovare principalmente il processo civile e penale, introduce numerose modifiche alla disciplina della procedura di mediazione, contenuta nel d.lgs n. 28/10³, a valere qualunque sia l'oggetto della controversia (quella condominiale, si sa, è la prima nell'elenco delle materie per cui la mediazione è obbligatoria, nel senso della condizione di procedibilità rispetto al processo; ma le materie di tale elenco sono molte⁴).

Alcune di tali modifiche sono già entrate in vigore, il 28 febbraio scorso; altre entreranno in vigore il 30 giugno prossimo, al pari di quella all'inizio ricordata sulla legittimazione in mediazione dell'Amministratore di condominio (chi voglia confrontare il testo integrale della normativa sul procedimento di mediazione, prima e dopo la riforma Cartabia, può trovare [qui](#) una tabella con evidenza delle modifiche, e delle date di vigenza).

Si parla appunto di "nuova" mediazione.

L'Amministratore di Condominio non può ignorare, oltre alla sua nuova attribuzione in punto legittimazione ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi, le novità più importanti sulla disciplina di tale procedura.

Come il legislatore ci ha abituato negli ultimi tempi, la riforma della procedura di mediazione contiene qualche luce e molte ombre.

Nel numero della newsletter di aprile abbiamo approfondito la modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio.

Nel numero della newsletter di maggio abbiamo esaminato alcune delle modifiche alla procedura di mediazione in generale.

In questo numero della newsletter, di giugno, nell'imminenza quindi della completa entrata in vigore della riforma "Cartabia", azzardiamo qualche consiglio per l'Amministratore.

* * *

1 ricordiamo il testo della nuova norma (art. 5-ter d.lgs n. 28/10):

L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.

2 il PNRR (in inglese National Recovery and Resilience Plan, abbreviato in Recovery Plan o NRRP) è il piano approvato nel 2021 dall'Italia per rilanciarne l'economia dopo la pandemia di COVID-19, al fine di permettere lo sviluppo verde e digitale del Paese; fa parte del programma dell'Unione europea noto come Next Generation EU, un fondo da 750 miliardi di euro per la ripresa europea (appunto chiamato "fondo per la ripresa" o recovery fund), giusta il quale all'Italia sono stati assegnati 191,5 miliardi di cui 70 miliardi - il 36,5% - in sovvenzioni a fondo perduto e 121 miliardi - il 63,5% - in prestiti

3 Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, *Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*

4 questo è l'elenco, aggiornato alla riforma "Cartabia" (in rosso le materie aggiunte dal 30.6.23): *Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, associazione in partecipazione, consorzio, franchising, opera, rete, somministrazione, società di persone e subfornitura, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ...*(art. 5 d.lgs n. 28/10)

1) inviare una informativa ai condòmini

Quando perviene una convocazione in mediazione, si consiglia all'Amministratore di inviare una informativa ai condòmini: sempre (qualunque sia l'oggetto della procedura), e subito (senza attendere il primo incontro, o addirittura l'ipotesi di accordo di conciliazione con controparte o l'eventuale proposta conciliativa del mediatore).

Non intendiamo sostenere che si configuri l'obbligo ex art. 1131 comma IV c.c., la cui violazione è sanzionata addirittura con la revoca giudiziale ex art. 1129 comma XI c.c.: quella norma parla di *citazione o provvedimento con un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore* e, come si diceva, con la riforma "Cartabia" la partecipazione alla mediazione rientra senza dubbio tra i compiti propri dell'Amministratore (è come se fosse stato aggiunto un n. 11 all'art. 1130 c.c.).

Intendiamo sostenere che rientra nei doveri di cui al contratto di mandato (tale è, come noto, il rapporto che intercorre tra l'Amministratore e il condominio; e il mandatario, ex art. 1710 c.c., è *tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia ed è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato*).

Prudenza infatti induce l'Amministratore ad informare in tempo reale i condòmini della convocazione in mediazione, avendo a mente i molteplici aspetti di delicatezza che caratterizzano questa procedura, ed a cui si è accennato (un oggetto da maneggiare con estrema cautela, potremmo dire: basti pensare alle conseguenze processuali della mancata partecipazione, che possono essere molto gravi, e altresì ai costi, che possono essere affatto trascurabili).

Nella comunicazione conviene:

- allegare copia di tutto quanto è pervenuto con la convocazione in mediazione (non si sbaglia mai, essendo rischioso tentare delle sintesi: la domanda di mediazione in genere è compilata su moduli, e contiene un allegato con la descrizione della controversia, spesso indispensabile per comprendere appieno l'oggetto del contendere);
- evidenziando l'importanza: soprattutto vanno sottolineate le possibili conseguenze processuali della eventuale mancata partecipazione, richiamando l'art. 12-bis d.lgs 28/10 (la cosa migliore è trascriverlo, per intero nei suoi quattro commi, magari in una nota⁵);
- evidenziando i costi: sia per il mediatore, con le variabili che diremo nel punto successivo, sia per l'avvocato, la cui assistenza nella procedura è necessaria ex art. 8 comma V d.lgs

5 art. 12-bis d.lgs n. 28/10, Conseguenze processuali della mancata partecipazione al procedimento di mediazione

1. Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile.

2. Quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

3. Nei casi di cui al comma 2, con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione.

4. Quando provvede ai sensi del comma 2, il giudice trasmette copia del provvedimento adottato nei confronti di una delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, al pubblico ministero presso la sezione giurisdizionale della Corte dei conti, e copia del provvedimento adottato nei confronti di uno dei soggetti vigilati all'autorità di vigilanza competente.

28/10 (la norma citata infatti stabilisce che *le parti sono assistite dai rispettivi avvocati*, oltre che *quando la mediazione è demandata dal giudice*, sempre nei casi previsti dall'articolo 5, comma 1, ossia quelli nei quali la mediazione è obbligatoria, in quanto condizione di procedibilità della causa: e la materia di condominio, come noto, è proprio la prima della lista).

2) verificare previamente i costi

Quando perviene una convocazione in mediazione, si consiglia all'Amministratore di verificare attentamente i costi:

- sia per quanto compete all'organismo di mediazione presso cui si svolgerà la procedura,
- sia per quanto spetta al legale che deve essere nominato per partecipare agli incontri, compreso il primo (essendo appunto stabilito dalla legge, come abbiamo appena ricordato, che nel procedimento le parti siano assistite dai rispettivi avvocati).

I costi sia del mediatore che dell'avvocato dipendono anzitutto dal valore della controversia (e non sono trascurabili, in concreto, non solo quando il valore, che si calcola secondo le regole del codice di procedura civile, è elevato, ma anche quando lo stesso è indeterminabile, come accade in molti casi).

Relativamente al costo dell'organismo di mediazione, occorre appurarlo specificamente distinguendo le seguenti variabili:

- partecipazione al solo primo incontro,
- partecipazione anche ad incontri successivi,
- eventualità di formulazione della proposta da parte del mediatore;
- eventualità di buon fine del procedimento con il raggiungimento di un accordo di conciliazione.

Talvolta nell'invito queste variabili sono indicate in modo chiaro, con specifico riguardo al valore della controversia dichiarato dalla controparte; altre volte vi si trova un rimando al tariffario complessivo, che va allora attentamente esaminato; in caso di dubbi, non c'è ragione di esitare a chiedere, previamente, chiarimenti alla segreteria dell'organismo (senza aspettare il primo incontro; in modo da inserire il dato nella informativa da inviare ai condòmini).

Relativamente al costo del legale da nominare, il termine preciso della previsione in questione, è "comunicazione ex artt. 13, comma V, l. 247/2012 (che è la Legge professionale forense) e 27 Codice deontologico forense", che vale come preventivo.

3) valutare la convocazione dell'assemblea

A decorrere dal 30.6.23 quando perviene una convocazione in mediazione, l'Amministratore non ha più l'obbligo di convocare l'Assemblea per farsi autorizzare alla partecipazione alla mediazione.

Ciò non significa che convocare l'Assemblea in merito alla procedura sia vietato !

L'art. 66 comma I disp. att. c.c. prevede che *l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice* (la conferma

dell'Amministratore e la sua retribuzione, l'approvazione del rendiconto, del preventivo e dei riparti etc etc) *può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario* (e, peraltro, anche *quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio*).

A seconda delle circostanze può essere particolarmente opportuno che vengano adottate talune deliberazioni:

- in taluni casi, l'Assemblea può approvare una nuova delibera che fa cessare la materia del contendere (come ammette pacifica giurisprudenza, vedasi tra le tante Cassazione civile sez. VI, 21/06/2022, n. 20005; se la cessazione della materia del contendere interviene durante la causa, ossia quando l'impugnazione davanti al giudice è stata già proposta, una volta fallita la procedura di mediazione, limita le spese di soccombenza da rifondere; se interviene prima della causa ... ovviamente le evita); si pensi al riesame della delibera impugnata (magari solo per vizi formali, come ad esempio il vizio di convocazione, perchè la raccomandata inviata non è arrivata all'indirizzo corretto, o è arrivata fuori termine, fatto valere nei trenta giorni: errore che per la nuova Assemblea si può ovviamente non ripetere; oppure come il vizio di maggioranza, non essendosi raggiunti i millesimi richiesti, sempre fatto valere nei trenta giorni di rito: difetto che con una nuova Assemblea si può opportunamente sanare), ovvero al riesame del diniego di richieste (magari respinte troppo frettolosamente, perchè mal poste, o perchè mal esaminate);

- in ogni caso, l'Assemblea può approvare una delibera specificamente sulla partecipazione alla procedura: ad esempio dispensando espressamente l'Amministratore, se non dal partecipare (è sostenibile che l'Assemblea possa ben farlo: relativamente alle conseguenze processuali della mancata partecipazione, di cui al sopra citato art. 12-bis d.lgs 28/10, la sanzione di cui al comma I può non essere un rischio se le questioni sono di diritto e non di fatto; le sanzioni di cui ai commi II e III sono sempre un rischio, ma di contenuto economico: se consideriamo che rientra nelle competenze dell'Assemblea persino dispensare dall'*agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati*, ex art. 1129 comma IX c.c., a maggior ragione può rientrarvi una scelta del genere), quanto meno dall'andare oltre il primo incontro (scelta che implica una valutazione delle concrete possibilità di conciliare; le quali dipendono dai condòmini, e non certo dall'Amministratore).

4) proporre la partecipazione dei condòmini

Esistono degli organismi di mediazione specializzati in una materia particolare: gli organismi di mediazione bancaria e finanziaria.

E' stata introdotta, recentemente, una procedura di mediazione speciale, con mediatori specificamente formati: quella familiare.

Per la materia del condominio evidentemente non sono ancora abbastanza maturi i tempi: e ciò nonostante la specificità della materia, e la sua importanza (si stima che più della metà degli italiani - circa 14 milioni di famiglie- vive in condominio; e le cause aventi ad oggetto rapporti condominiali risultano almeno il 10% del contenzioso civile complessivo, tra le 300.000 e le 500.000 l'anno).

In attesa che ci si pensi, il nuovo e più importante ruolo che la riforma "Cartabia" attribuisce in mediazione all'Amministratore di condominio, pur essendo l'intervento

normativo indubbiamente giustificato dalla necessità di correggere una precedente previsione che si era rivelata paradossale e pregiudizievole, gli attribuisce un compito che, oltre a rappresentare quasi una sorta di mela avvelenata (per le responsabilità connaturate a dei poteri che, nell'ambito dell'incarico professionale ad amministrare, sono altresì, ed anzitutto, dei doveri), trascura un aspetto che però è di fondamentale importanza per il successo della procedura.

La mediazione, si sa, funziona al meglio con le parti presenti personalmente agli incontri: ci si può far rappresentare, certo, ma la delega ad un professionista, in particolare, rischia di trasformare la procedura in una formalità nei fatti superflua (per un dialogo tra i professionisti delle parti un mediatore non dovrebbe servire, e non può giovare più di tanto); invero la funzione precipua del mediatore (che è quella di aiutare a comprendere l'opportunità di un componimento, attraverso l'ascolto, l'analisi, il dialogo) presuppone la presenza personale delle parti.

L'Amministratore è il legale rappresentante del condominio, che è un ente di gestione collettiva, ma un soggetto oltremodo particolare: esegue una volontà che si forma in Assemblea, mai sua.

La controversia in materia condominiale nasce da una contrapposizione tra un condòmino e gli altri, o tra gruppi di condomini: l'Amministratore professionista il più delle volte avrà già cercato di mediare, e in ogni caso non ha bisogno di essere convinto che sarebbe meglio trovare un compromesso che eviti la lite (se c'è uno che lo sa già, è lui !).

Diciamo la verità: agli incontri di procedure di mediazione su controversie in materia condominiale dovrebbero partecipare, oltre al condòmino che l'ha promossa, tutti gli altri.

Va a finire, invece, che il mediatore parla direttamente al condòmino che ha promosso la procedura, e indirettamente agli altri, a cui deve riferire l'Amministratore (finendo spesso anche, involontariamente, per essere frainteso; oltre al problema di compatibilità con gli obblighi di riservatezza di cui alla procedura).

Si consiglia quindi all'Amministratore di proporre la partecipazione dei condòmini agli incontri di mediazione: il centro di interesse è unico, sempre lo stesso, e quindi in linea di principio non dovrebbero mutare i costi, nè per l'organismo nè per il legale.

Al momento sembra quasi una provocazione proporre al mediatore di venire in Assemblea.

Se la montagna non viene a Maometto, Maometto può andare alla montagna.

Sappiamo bene che se il condominio è numeroso si frappongono impedimenti pratici e logistici a convocare l'Assemblea presso l'organismo (che di regola sarà dotato di salette per piccole riunioni e non di sale per grandi adunate).

Tuttavia ... la riforma "Cartabia" ha pure previsto che la mediazione possa svolgersi in modalità telematica (art. 8-bis d.lgs 28/10), e d'altra parte da tempo ormai è disciplinata la possibilità che le assemblee condominiali siano convocate in modalità di videoconferenza (art. 66 commi III e VI disp. att. c.c.): quindi ... perchè no ?

Chiedere, comunque, è lecito: e i mediatori, prima o poi, si adegueranno.

Nel frattempo, può essere utilizzato il consiglio di condominio (che per sua natura ha finzione, oltre che di controllo, anche consultiva, ex art. 1130-bis c.c.), o costituita, dall'Assemblea, una commissione ad hoc.



Lente d'ingrandimento /2

Nuovi oneri per il condominio: il controllo delle acque

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Nel 1976 un'epidemia di polmonite colpì un gruppo di veterani della Legione Americana che si erano riuniti in un albergo di Philadelphia. La fonte di contagio fu identificata nell'impianto di aria condizionata dell'hotel, dove si era diffuso un batterio, poi definito *Legionella pneumophila*, molto diffuso nelle acque. Quell'infausto raduno vide centinaia di contagiati ed una trentina di decessi.

A distanza di pochi anni, probabilmente colpita da quell'evento, l'Europa emanò la

direttiva 98/83/CE, che fu recepita in Italia con il decreto legislativo 31/2001. Lo scopo che si prefiggevano il legislatore europeo e quello italiano era quello di proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque, garantendone la salubrità e la pulizia.

Quel decreto legislativo è stato ora abrogato per effetto dell'emanazione di altro decreto legislativo (18/2023) che ha recepito la nuova direttiva UE 2020/2184.

Il **Decreto Legislativo 18 del 23 febbraio 2023** amplia i parametri di salubrità da monitorare, sempre avendo come obiettivo la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano (art.1).

Nella precedente normativa, il legislatore si era preoccupato di monitorare e garantire la salubrità delle acque da parte del gestore sino al punto di consegna (contatore).

Ora la tutela diventa più incisiva, prevedendo che oltre al "*gestore idro-potabile*" (definito all'art. 2 lett. n) vi sia anche un "*gestore della rete idrica interna*", responsabile del sistema di distribuzione dell'acqua interno ai locali privati, "*fra il punto di consegna e il punto di uso dell'acqua*" (art. 2 lett. q).

L'amministratore è menzionato tra i soggetti titolari di questa seconda responsabilità ed i primi commentatori delle norme non hanno dubbi sul fatto che all'amministratore di condominio competa questa ulteriore attribuzione¹.

L'ampiezza della norma desta non poca preoccupazione, dato che l'amministratore dovrebbe limitare i suoi poteri gestori alle sole parti ed ai soli impianti comuni ed è noto che l'impianto idrico e i relativi collegamenti sono oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini.

Come può l'amministratore essere responsabile della distribuzione di acqua salubre fino al "*punto di uso*" e cioè fino all'uscita dal rubinetto della proprietà esclusiva di condòmini?

Il problema non è di poco momento, sia per l'invasività dei controlli negli spazi privati, sia perché dal punto di diramazione dell'impianto al punto d'uso – proprio negli spazi privati – possono annidarsi cause inquinanti nei filtri, nei dissalatori, nei frangiflutti, tutti beni che rientrano nell'alveo dei controlli manutentivi squisitamente privati.

Sta di fatto che ora l'Ente che gestisce l'erogazione dell'acqua dovrà garantirne la salubrità fino all'allaccio del contatore; dal contatore in poi sarà responsabilità dell'Amministratore garantire il mantenimento della "potabilità" dell'acqua.

La normativa è **entrata in vigore il 21 marzo 2023**, quindi occorre approfondire a quali nuovi adempimenti l'amministratore sia tenuto.

1. Redigere un documento di valutazione del rischio

La prescrizione è prevista anche per i gestori della distribuzione idrica interna (art.9). Occorrerà programmare la redazione di documento che sintetizzi tutte le attività tra loro

¹ L'amministratore deve controllare la qualità delle acque del rubinetto condominiale, G. Benedetti in Norme e Tributi Plus Condominio, 24.3.23; Norme qualità acqua e nuovi obblighi per proprietari e amministratori condominiali, V. Vecchio in Norme e Tributi Plus Condominio, 29.3.23; Nuova disciplina della qualità dell'acqua destinata al consumo umano: nuovi obblighi per l'amministratore di condominio, G. Bordolli, in Condominio web, 29.3.23; Il controllo della qualità dell'acqua passa a carico dell'amministratore, A D'Ambrosio in Norme e Tributi Plus Condominio, 10.5.23; Potabilità e salubrità delle acque, l'amministratore di condominio deve controllare, G. Nastari in Smart Condominio 18.4.23; Qualità delle acque destinate al consumo umano e obbligo per proprietari e amministratori di condominio, G. Nastari, in Consulente Immobiliare, 15.5.23; Nuove responsabilità dell'amministratore sulla qualità dell'acqua, serviranno note esplicative ministeriali, F.Pani in Norme e Tributi Plus Condominio,1.6.23.

coordinate che permettono la gestione del sistema di controllo (prelievi, trattamenti...) da aggiornare periodicamente. La norma accenna a *“necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana”*.

2. Incaricare una ditta o un tecnico che effettui periodicamente i controlli

La verifica delle caratteristiche chimiche e microbiologiche dell'acqua e la conformità ai parametri dettati dal legislatore non potrà che essere affidata a tecnici e laboratori qualificati. L'Autorità Pubblica di riferimento rimarrà l'ASL territorialmente competente, ma è previsto un sistema operativo centralizzato AnTeA (di futura istituzione) nel quale far confluire e registrare i dati risultanti dai controlli.

Pare ragionevole prevedere almeno un paio di prelievi annui per ogni colonna montante.

L'amministratore non potrà trascurare il dovere di informativa verso i condòmini: da questi nuovi obblighi discenderanno altresì nuovi impegni di spesa da preventivare.

Senza dire che una corretta ed esaustiva informativa dei condòmini agevolerà le necessarie loro condotte cooperative. I prelievi periodici dei campioni dovranno effettuarsi nei *“punto di uso”*, con la conseguente necessità di accesso alle unità immobiliari.

Se un condomino si rifiuta di concedere l'accesso all'amministratore che ha programmato i controlli? È evidente che, in caso di persistente rifiuto da parte di un condòmino, l'amministratore potrà prelevare campioni presso altre unità immobiliari dello stesso piano. Ma potrà rivolgersi anche all'Autorità Giudiziaria qualora l'ostruzionismo fosse generalizzato.

Infatti, l'amministratore che non rispetta gli obblighi di controllo e manutenzione dell'impianto idrico del condominio potrà incorrere nella sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 30.000 euro (art.23).

Se l'acqua infetta ha causato danni alla salute dei condòmini, l'amministratore inerte nella sorveglianza della qualità delle acque potrebbe essere ritenuto responsabile, civilmente e penalmente.

Una protratta inerzia rispetto agli obblighi previsti nel Decreto Legislativo 18/23, soprattutto laddove l'insalubrità delle acque sia foriera di danni alla salute dei condòmini, ben potrebbe essere ritenuta grave irregolarità e giusta causa di revoca.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Condominialità del cortile, diritto al parcheggio, servitù di parcheggio, regolamento contrattuale ed assembleare e potestà deliberativa dell'assemblea: un breve excursus sulla giurisprudenza più recente

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Esaminiamo alcune recenti sentenze che si occupano, sotto diversi – seppur concorrenti – profili, del c.d. diritto di parcheggio in ambito condominiale.

La prima decisione da analizzare è **Cass. civ., sez. II, 20 marzo 2023, n. 7917.**

La sentenza è di particolare interesse, in quanto perimetra la presunzione di condominialità, non parlando di aree o manufatti “interni” al condominio, ma di spazi ad esso limitrofi, sì da consentirne un utilizzo secondo i canoni di strumentalità ed accessorietà.

Anche in questo caso sono questi (e solo questi) gli elementi che vanno valorizzati: non rileva, infatti, che i manufatti “separati” siano stati realizzati su un terreno appartenente *ab origine* ad un unico proprietario, poiché, per affermarne la condominialità, è necessario, comunque, un atto formale (di asservimento) che definisca incontestabilmente la destinazione del bene.

Si discuteva, nello specifico, della richiesta di reintegra nel possesso avanzata dai condòmini del cortile adibito ad uso parcheggio, che il resistente aveva loro impedito di esercitare apponendo un lucchetto alla sbarra di accesso (posizionata dallo stesso Condominio) all’area antistante l’edificio condominiale.

Ne seguiva il giudizio di merito, nel quale l’attore instava per ottenere la declaratoria di inesistenza di qualsiasi diritto in capo al convenuto in relazione agli appezzamenti di terreno prospicienti l’edificio condominiale, con conseguente condanna al rilascio degli stessi in suo favore.

Il Tribunale rigettava la domanda principale e accoglieva quella riconvenzionale, accertando che l’area in contestazione apparteneva al Condominio. La sentenza di primo grado trovava conferma in appello, giacché il cortile era da considerarsi, ai sensi dell’art. 1117 c.c., un bene facente parte della proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliare dell’edificio condominiale, anche se esterni all’area di stretta pertinenza del condominio, essendo risultato che i distacchi citati nel regolamento di condominio “*altro non sono che l’attuale area cortiliva al netto delle aree di terzi*”.

La Cassazione ribadisce, *in primis*, che la legittimazione processuale passiva dell’amministratore non incontra limiti (richiamando costanti precedenti, tra i quali Cass. nn. 22886/2010 e 22911/2018), perché si tratta di cautela posta a diretta tutela dei terzi, che vengono così “facilitati” nell’individuazione del legittimato passivo (o meglio, del destinatario della citazione) e sussiste anche in ordine all’interposizione di ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario.

Prende, poi, posizione, sulla riconducibilità al perimetro della c.d. presunzione di condominialità di un cortile (ma si tratta di canone di portata generale) “*adibito ad uso parcheggio situato nell’area antistante l’edificio condominiale*”.

Ribadisce la Corte che – come reiteratamente arrestato (cfr. Cass. nn. 8012/2012 e 9105/2013) – in tema di Condominio negli edifici, *ex art. 1117 c.c.*, **l’estensione della proprietà condominiale ad edifici o fondi separati ed autonomi rispetto al complesso immobiliare in cui ha sede il condominio può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere il relativo immobile (fabbricato o terreno) nella proprietà del condominio stesso**, qualificando espressamente tale bene come ad esso appartenente negli atti in cui, attraverso la vendita dei singoli appartamenti, il Condominio risulta costituito.

Ne consegue – chiosa la Corte – che, ai fini dell’accertamento dell’appartenenza al Condominio di fondi ubicati in un’area separata rispetto all’edificio in cui si trovano gli appartamenti condominiali, **nessun rilievo va ascritto in proposito al Regolamento di Condominio** (ribadendosi, quindi, che il regolamento non ha alcuna valenza “petitoria”), **non costituendo esso un titolo di proprietà** (ed avendo la sola funzione di disciplinare l’uso della cosa comune e la ripartizione delle spese), aggiungendosi, inoltre, che **nemmeno l’uso promiscuo di un bene fa presumere la contitolarità dei beni che se ne servono e da esso traggono vantaggio**.

Ricorda poi la Corte di aver più volte ribadito che l'estensione della comunione sul suolo, come dispone l'art. 1117 c.c., postula che su uno stesso terreno insistano diversi piani o porzioni di piani costituenti un unico edificio, sicché **gli immobili fra loro separati, ancorché eretti su suolo originariamente appartenente al medesimo proprietario, non soggiacciono alla presunzione di comunanza posta dalla suddetta norma.**

La sintesi: in altri termini, la presunzione di comunanza del suolo su cui insiste il fabbricato condominiale non opera in direzione inversa, nel senso che non si presume comune ogni altro immobile, separato ed autonomo, eretto od insistente sul medesimo suolo su cui è sorto lo stabile condominiale; infatti, l'originaria titolarità in capo al medesimo proprietario dell'unico terreno in cui in tempi diversi siano stati costruiti l'edificio condominiale e il fabbricato distinto (o sia stata mantenuta, sul piano petitorio, separata una parte del suolo prima indiviso), non costituisce quest'ultimo come parte del Condominio stesso, se ciò non risulta dal relativo titolo di provenienza.

In materia, sono state rese (quasi contestualmente) due pronunce che meritano di essere attentamente considerate.

*

Cass. civ., sez. II, 16 marzo 2023, n. 7620, torna a ribadire la piena cittadinanza nell'ordinamento giuridico della c.d. servitù di parcheggio (riaffermandone espressamente la legittimità e così, altrettanto espressamente, superando specifici dubbi in precedenza insorti).

Anche in questo caso tutto si origina da un'azione di spoglio, perpetrato attraverso l'apposizione di una barra di ingresso, che andava a precludere ai condòmini la possibilità di parcheggiare liberamente nell'area segregata.

Gli attori deducevano di essere proprietari di un appartamento, facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari: a seguito dell'apposizione di una sbarra meccanica era stato, appunto, loro impedito l'accesso veicolare alle aree prospicienti la propria abitazione, quali la parte retrostante dell'immobile e quella antistante l'ingresso dello stabile condominiale.

I convenuti si costituivano, resistendo alla domanda attorea.

Il Tribunale accoglieva la richiesta di reintegra e la Corte di Appello (essendo stato ripristinato l'accesso) dichiarava cessata la materia del contendere relativamente all'accesso mediante la sbarra preclusiva (di cui gli appellati davano atto di aver ricevuto le chiavi), al tempo stesso (ed in parziale accoglimento dell'appello) riconoscendo il diritto di accesso e transito veicolare sull'area oggetto di causa.

Decisione drasticamente cassata dalla Corte di legittimità, la quale ipotizza che essa sia fondata sull'erroneo presupposto che il **diritto di parcheggiare** le autovetture su uno spazio di proprietà altrui sia espressione solo di un possesso a titolo di proprietà del suolo, ma non di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un **diritto di servitù**, in quanto privo delle caratteristiche tipiche di detto diritto, ovvero sia della *realitas*, intesa come inerenza dell'*utilitas* al fondo dominante e, corrispondentemente, del peso al fondo servente, costituendo sempre estrinsecazione di una mera comodità e di un vantaggio del tutto personali per le persone accedenti al preteso fondo servente (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 1551/2009, Rv. 606484 – 01).

Si è da ciò desunto che, proprio in quanto avente natura personale, non è configurabile un possesso valorizzabile come titolo per fondare l'usucapione, conseguentemente, di acquisto a titolo originario e che esso non può neppure essere costituito per via negoziale, essendo il relativo contratto nullo per impossibilità dell'oggetto, e dovendosi piuttosto inquadrare siffatta convenzione nell'ambito dei negozi costitutivi di un diritto d'uso o in altro schema contrattuale tipico, quali locazione, affitto, comodato (n.d.r.: affermazione, quest'ultima, che meriterebbe – da sola – un distinto approfondimento, alla luce del noto ammaestramento di Cass. Civ., Sez. Un., 17 dicembre 2020, n. 28972, che esclude la possibilità di configurare una distinta categoria concettuale, caratterizzata dalla realtà, per quel che riguarda il c.d. "uso esclusivo").

La Corte, tuttavia, ricorda che l'orientamento che esclude il carattere della realtà per la servitù di parcheggio, è stato successivamente "totalmente rimeditato", ritenendosi, quindi, configurabile una **servitù volontaria di parcheggio, in quanto il titolo costitutivo può ancorare tale utilità a vantaggio direttamente del fondo dominante, al fine di garantirne la migliore utilizzazione**, piuttosto che delle persone che concretamente ne beneficino, e che, in tali casi, la trasmissione del relativo diritto avviene unitamente alla cessione dei fondi secondo il principio di ambulatorietà. Lo schema della servitù, infatti, non preclude in assoluto la costituzione di servitù aventi ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su un immobile di proprietà altrui, purché l'utilità sia del fondo e non di colui che parcheggia (Sez. 2, Sent. n. 7561 del 2019, Sez. 2, Sent. n. 16698 del 2017) e non si tratti, quindi, di un beneficio di natura esclusivamente personale.

Tutti questi passaggi, sono così sintetizzati nel seguente principio di diritto: "***Ai fini della tutela possessoria ex art. 1168 c.c. lo spoglio può avere ad oggetto anche il possesso corrispondente ad una signoria di fatto sul bene corrispondente ad una servitù di parcheggio e, dunque, può realizzarsi con modalità tali da precludere al possessore la possibilità di transito attraverso un passaggio a ciò destinato indipendentemente dalla sussistenza o meno della titolarità del corrispondente diritto reale***".

*

Quasi specularmente **Cass. civ., sez. II, 14 marzo 2023, n. 7385**, si occupa dell'impugnazione delle delibere assembleari che prevedevano il divieto di parcheggio nel cortile condominiale (delibere impugnate dalla condomina, unitamente al provvedimento dell'amministratore che applicava la corrispondente sanzione).

La domanda della condomina non trovava condivisione da parte dei giudici del merito, cosicché l'attrice soccombente ricorreva (senza, tuttavia, trovare soddisfazione) per Cassazione.

Evidenzia il giudice di legittimità che il nucleo centrale del problema si radica sulla la decisione dell'assemblea condominiale di vietare il parcheggio nel cortile, decisione che, secondo la condomina, sarebbe immotivata e violerebbe il diritto della ricorrente di godimento della cosa comune.

Ricostruzione, dice la Cassazione, che contrasta con il consolidato orientamento secondo cui le determinazioni dell'assemblea condominiale relative alla limitazione paritaria dell'uso del cortile come parcheggio, come quelle che viceversa assegnano posti auto ai singoli condòmini, non alterano la destinazione della cosa comune, ma si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché

tali delibere non richiedono maggioranze qualificate (cfr. Cass. nn. 6573/2015 e 9877/2012).

Nel caso concreto, dice la Corte, si trattava di garantire che tutti i condòmini potessero usare il cortile, limitando la sosta a mezz'ora per carico e scarico, evitando così che il parcheggio permanente di un condomino impedisse o limitasse l'uso da parte degli altri, in considerazione delle limitate dimensioni del cortile: di qui la correttezza della statuizione concretamente assunta.

*

Una interessante precisazione sui poteri – regolamentari e non dispositivi – dell'assemblea è, infine, fornita da **Cass. civ., sez. II, 22 maggio 2023, n. 14019**, che richiama (sempre in tema di parcheggio) la differenza tra clausole regolamentari e clausole dispositive.

Il Tribunale di prossimità (con decisione poi integralmente condivisa dalla Corte di Appello) aveva accolto la domanda proposta dal condominio condannando i ricorrenti “*a non parcheggiare al di fuori del proprio posto macchina e dello spazio condominiale fruito come parcheggio a pagamento*”, sul presupposto della violazione del regolamento condominiale, come modificato e integrato da successiva delibera condominiale, al tempo stesso rigettando la censura di nullità delle suddette delibere, che avevano disposto l'assegnazione annuale, ai condòmini che ne avessero fatto richiesta, dell'uso di posti macchina aggiuntivi ricavati nelle zone posteriori e laterali dell'area condominiale.

I ricorrenti deducevano – tra le altre cose – la “*nullità della delibera condominiale, violazione delle norme di cui all'art. 70 disp. att. c.c. (antecedente la riforma) e all'art. 1136 c.c.*”: la Corte d'appello, di ciò si dolgono i ricorrenti, partendo dalla distinzione tra **clausole oggettivamente regolamentari** e **clausole tipicamente contrattuali**, avrebbe erroneamente applicato al caso di specie il principio per cui solo le seconde, incidendo nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi dei condòmini, devono trovare la loro fonte in un atto negoziale approvato dall'intera compagine condominiale. Secondo i ricorrenti, la delibera impugnata ha infatti posto in essere una modifica che interessa i diritti e gli obblighi di ciascun condomino e doveva quindi essere approvata all'unanimità.

Ricostruzione, quella da ultimo riferita, che non può esser condivisa, dice la Cassazione, posto che la delibera resistita deve ritenersi pienamente legittima sul presupposto che essa espressamente prevedeva che fuori dai posti assegnati “*è consentita la sosta per il tempo occorrente al carico e scarico merci che viene fissato in sessanta minuti*”.

Così facendo, l'organo di governo condominiale si è limitato a definire e regolamentare le **modalità di uso e di godimento (e fruizione) del bene comune**, esercitando appieno la potestà regolamentare che è attribuita all'assemblea dei condòmini: la deliberazione assunta era solo volta a disciplinare la fruizione della cosa comune.

E qui, dalla regolamentazione del parcheggio, la Corte distende una ricostruzione di tipo sistemico, sulla diversa definizione sostanziale dei **regolamenti condominiali**.

Le clausole dei regolamenti condominiali possono presentare una duplice tipologia (cfr. Cass., sez. un., n. 943/1999) che importa diverse conseguenze sotto il profilo della validità, efficacia e possibilità di apportare modificazioni a maggioranza della correlativa disciplina.

Si tratta di **clausole di natura contrattuale** se esse sono limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero se attribuiscono ad alcuni condòmini

maggiori diritti rispetto agli altri: tali clausole (proprio perché integranti un vero e proprio “contratto”) possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, poiché intervengono su un atto che ha portata “contrattuale”, che quindi, può essere modificato solo con il “mutuo consenso” di tutte le parti.

Si tratta, invece, di **clausole di natura regolamentare** qualora esse si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni; ne consegue che tali clausole sono modificabili anche da una deliberazione dell'assemblea, pur adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c., proprio perché non vanno ad incidere sulla “proprietà solitaria” dei singoli comunisti.

Non è escluso (val la pena di ricordare) che in un unico testo regolamentare coesistano le due diverse tipologie di clausole che, dunque, sotto il profilo della possibilità di modifica, subiscono una diversa regolamentazione a seconda del loro specifico contenuto.

Nello specifico dei posti auto condominiali, poi, la Corte ritiene legittima la delibera che stabiliva *“di ricavare nelle zone posteriori e laterali dell'area condominiale dei posti macchina aggiuntivi da assegnare annualmente in uso ai condòmini che ne facciano richiesta e che hanno la necessità di parcheggiare all'interno dell'area condominiale una seconda vettura dietro pagamento di Euro 7 mensili a posto, quale contributo per il temporaneo uso esclusivo della porzione della proprietà comune rispetto agli altri condòmini; qualora le richieste superino il numero dei posti aggiuntivi disponibili, l'assegnazione di questi avverrà per sorteggio”*.

Una tale determinazione non arrivava a tradursi nell'attribuzione in via esclusiva e per un tempo indefinito di posti auto, al di fuori della logica della turnazione (potestà deliberativa preclusa all'assemblea), ma si traduce nella definizione di una regolamentazione di una forma di godimento turnario dell'area del cortile comune: proprio la natura sicuramente regolamentare di una tale determinazione fa con immediatezza comprendere come essa rientri nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale, così confermandosi l'ammaestramento di legittimità secondo cui *“la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero dei condòmini, **ha previsto l'uso turnario** e stabilito l'impossibilità, per i singoli condòmini, di occupare gli spazi ad essi non assegnati anche se i condòmini aventi diritto non occupino in quel momento l'area parcheggio loro riservata, (..) **costituisce** corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea; infatti, se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; pertanto, l'assemblea, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, ben può stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, nel caso in cui - come nella fattispecie in esame - non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condòmini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali”* (così, *ex multis*, Cass. n. 12485/2012).

Come si vede si parla, sì, di parcheggio, ma – come spesso avviene nel diritto condominiale – un “particolare”, consente di trascendere, se non nell'universale, quantomeno al generale (nella specie offrendo un'interessante classificazione sui poteri regolamentari assegnati all'assemblea).