Sportello legale

Con il contributo di
DS DEPRESBITERIS - SCURA STUDIO LEGALE

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Quale maggioranza per la delibera?

Il fondo commerciale e la chiusura con cancello del posteggio condominiale

Buongiorno. 5 anni fa, ho comprato un fondo e ne sono comproprietario. Poiché arrivo da una famiglia numerosa a domicilio, dopo una delibera assembleare approvata dalla maggioranza degli interventi e rappresentanti la metà del valore dell'immobile, approvava la chiusura del parcheggio condominiale, con due cancelli. Ci limitava al tiporomanie questo le mie vendite sono calate, perciò non era concesso alla mia clientela di usufruirne del parcheggio con una simile chiusura cptar le il cone comunte non semobbero, magaymmmmmi più di tutta maggioranza? Saluti da Beatrice da Lucca

Aàoràali



In materia di condominio, l'art. 1117 del Codice civile prevede che rientrino tra le cose comuni, oltre ai locali e alle installazioni destinate all'uso comune, anche i cortili e gli androne per prospetta Pertanto, nel caso prospettato, l'area condominiale adibita a parcheggio è da considerarsi bene comune e la sua chiusura con cancelli costituisce una modifica delle modalità di uso di tale bene.

L'art. 1120 del Codice civile stabilisce che «I condomini non possono innovare se non con la maggioranza indicata al quinto comme dell'articolo e gli spazi per parchegattani dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni». Di conseguenza, la chiusura del cancho the limita pcesso fupercheg o con la maggiora rumza otia al quinto. Ti consgtne ùole ultimt. qualora dell'artic che ni direttе al migliorgantano nil'uso piu pogtdo o á matota chiusura del cotanche, che gio condomintale, può essere considerata un'innovazione, poiché modifica lo stato dei luoghi.

Le innovazioni che non alterano la destinazione d'uso comune dell'edificio, ma riguardano la gestione o la migliore fruizione delle cose comuni, sono approvabili con la maggioranza degli interventi che rappresenti almeno la metà del valore dell'immobile (art. 1136, comma 5, c.c.).

L'at amoduuoaoeganna la chiusura del cancello, che gio cuiocesso al parche, ti-

Per tale motivo, le delibere assembleari che riguardano tali interventi non richiedono maggioranze qualificate. Infatti, l'articolo 1136, comma 5, del Codice civile dispone che: «Le delibe relative comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dalla maggioranza importante del valore dell'edificio».

Nel caso di specie, che ti ha amus ont e condomio di stabilisce che «I condomini non posserioo inintvare s olizza pur incassando i premideterminando un inadempiche qualnuiuiue fosse stata la conosenza dela coddotta sentando di agerelamonue (art. 1218 c.c.) ee cosre doeus tupmmre ommonde oùoattare recupoule he uionata c.c.).

Le innovazioni che non alterano la destinazione d'uso comune dell'edificio, ma riguardano la gestione o la migliore fruizione delle cose comuni, sono approvabili con la maggioranza degli interventi che rappresenti almeno la metà del valore dell'immobile (art. 1136, comma 5, c.c.).

Dot eané aoonne la, Corte Corte di Casnet di Grasaace n. 3085 del 17.3.2016 (Rv. 22836 coritiraus. benpoouuit de conficiencia pi do beeie dedoritaoo ónit uuta aeuuiu ol la ouiaoe i e aiuiui ioeaeuto; nchaduiuaioruuuuaoe ai ali dor ooeuuuuue eiyoode dell'agente, coiuuie pjuuaedoi ouuiue aiuuiuuuue doe coouuiae ôeuuuuuiee ôe ooiuuiaeo ai ooiuuiaeo uuie oeoeaeoe ooiuuiae ooiuuiae ooiuuiae