



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI PALERMO  
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai sigg.ri magistrati:

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Dott. Giuseppe Lupo       | Presidente       |
| Dott.ssa Rossana Guzzo    | Consigliere      |
| Dott.ssa Mary Carmisciano | Consigliere rel. |

Ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 917/2021 del R.G. di questa Corte di Appello, vertente in questo grado

**TRA**

*Parte\_1*, in persona  
dell'amministratore p.t.;

elettivamente domiciliato in *Pt\_1* in via Villa Heloise n.42 presso lo studio dell'avv.to Monica  
Chiappa che lo rappresenta e difende per mandato in atti;

appellante

**CONTRO**

*Controparte\_1*, nata a *Pt\_1* il 18.11.1976, (C.F. *C.F.\_1*) e [...] *CP\_2* nata a *Pt\_1* l'11.11.1937, (C.F. *C.F.\_2*);

elettivamente domiciliate in *Pt\_1*, via Libertà 107, presso lo studio dell'avv. Vincenzo  
Brambille che le rappresenta e difende per mandato in atti;

appellati

Conclusioni delle parti: come da note di trattazione scritta agli atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 4204/2020 emessa il 18/12/2020 all'esito del giudizio n.r.g. 2527/2019 il Tribunale di Palermo, pronunciando nel giudizio di impugnativa di delibera di assemblea condominiale promosso da *Controparte\_1* e *Controparte\_2* proprietarie di un immobile sito in *Pt\_1*, facente parte dell'edificio in condominio di Via Umberto Boccioni nn. 222-224-226, annullava la delibera adottata dall'assemblea dei condomini il 12 Dicembre 2018 in relazione

al punto 2 dell'ordine del giorno e condannava il CP\_3 convenuto alla refusione delle spese di lite nei confronti di CP\_1 e CP\_2, quantificate in € 3.240,00 oltre accessori di legge. Avverso la sentenza ha interposto appello il CP\_3 in persona dell'amministratore p.t., chiedendo, altresì, la correzione dell'ordinanza resa all'esito del giudizio ex art. 288 c.p.c. instaurato dalle parti per correggere la sentenza nella parte relativa alle spese di CTU, in quanto tale ordinanza avrebbe dichiarato la contumacia del condominio, invece ritualmente costituito anche nel procedimento di correzione.

Costituitesi, CP\_1 e CP\_2 hanno resistito al gravame chiedendo la conferma della sentenza impugnata e, in subordine, insistendo per l'accoglimento delle domande non trattate dal Giudice di primo grado in quanto assorbite dall'accoglimento della domanda principale.

Sostituita l'udienza con il deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c., sulle conclusioni precisate dalle parti, la causa è stata posta in decisione, con assegnazione, ex artt. 352 e 190 c.p.c., dei termini di giorni sessanta per il deposito delle comparse conclusionali e di giorni venti per il deposito delle memorie di replica.

#### MOTIVO DI APPELLO

1. Con l'unico motivo di appello il CP\_3 lamenta la decisione di primo grado nella parte in cui ha dichiarato la nullità della delibera assembleare impugnata, disapplicando il disposto dell'art. 1136 co. 3 c.c.

---

#### **1. L'appello è fondato.**

Con l'atto di citazione introduttivo del primo grado di giudizio, Controparte\_1 e [...] CP\_2 impugnavano la delibera assembleare adottata il 18 Dicembre 2018 anche con riferimento al punto n. 2 dell'ordine del giorno, nella parte in cui era stato approvato il progetto di sistemazione aree parcheggi interni auto e moto, con segnaletica orizzontale, sul presupposto che non fossero stati rispettati i *quorum* di cui all'art. 1136 co. 5 c.c. e che, peraltro, fossero stati violati gli artt. 7 e 13 del Regolamento di condominio i quali prevedono che le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei rappresentanti del supercondominio ed i due terzi delle quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali. Il Giudice di primo grado, ritenendo che con tale delibera il CP\_3 avesse violato il diritto di proprietà dei singoli condomini sui posti auto e che non fosse stata rispettata la maggioranza qualificata richiesta dalla disciplina codicistica, ha dichiarato la nullità della delibera adottata il 18 Dicembre 2018 limitatamente al punto n. 2

all'ordine del giorno. Tuttavia, secondo la prospettazione dell'appellante, tale ricostruzione sarebbe errata, non configurandosi nel caso di specie alcuna innovazione della cosa comune, né vantando i singoli condomini diritti esclusivi sui posti auto dell'area condominiale adibita a parcheggio.

Il motivo di appello formulato dal CP\_3 è fondato. Come noto, infatti, in tema di condominio di edifici, la deliberazione assembleare, con la quale sia stata disposta una diversa distribuzione dei posti auto e dell'area per il parcheggio di auto e moto, non concerne un'innovazione, ma riguarda solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune, senza incidere sull'essenza di questa, né alterarne la funzione o la destinazione; pertanto, per la legittimità di tale delibera non è richiesta l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio (cfr. Cassazione civile sez. II, 13/06/2023, n.16902).

Inoltre, poiché quella deliberata dal condominio non costituisce un'innovazione, neanche può trovare applicazione il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., pure posto dalle appellate a fondamento della loro domanda, nella parte in cui vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini. Tale fattispecie non può, del resto, ritenersi integrata nel caso che ci occupa per il fatto che una parte del cortile CP\_4 è stata riservata al parcheggio delle moto, così inibendo ai condomini non possessori delle stesse di ivi parcheggiare le proprie autovetture. A questo proposito, va altresì precisato che, contrariamente a quanto argomentato nella sentenza di primo grado, non risulta provato il diritto esclusivo dei proprietari sui posti auto, né la violazione del Decreto Ministeriale 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), con la conseguenza che la sentenza di primo grado è errata anche nella parte in cui ritiene violato il diritto di [...]

CP\_2 in ragione della sua disabilità al 100%. Ed infatti, nel corso del primo grado di giudizio è stata espletata CTU la quale ha accertato che l'area adibita a parcheggio è bene condominiale e che all'interno della stessa sono collocati 52 posti auto, 38 posti motore e 3 posti a ridosso delle portinerie per la c.d. sosta veloce, a fronte di 155 unità immobiliari. I 3 posti così collocati sono stati, peraltro, riservati ai portatori di handicap con apposita segnaletica verticale. Il CTU ha, pertanto, concluso che il CP\_3 si è adeguato alla normativa di riferimento che prevede un posto auto per portatori di disabilità ogni 50 (nel caso che ci occupa, pertanto, a fronte di 2 posti previsti dalla normativa il CP\_3 ne ha realizzati 3), ed ha altresì rispettato i parametri di

comoda accessibilità anche da parte di persone con ridotte capacità motorie, in quanto tutti i percorsi esterni, carrabili e pedonali, hanno andamento piano e regolare, i percorsi sono ampi e permettono qualsiasi tipo di mobilità.

Alla luce di tutto quanto sinora argomentato e tenuto conto che la delibera impugnata è stata approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 co. 3 c.c., la stessa deve ritenersi valida, con conseguente rigetto della domanda proposta da **CP\_1** e **CP\_2**.

Non può, invece, provvedersi sull'istanza di correzione dell'errore materiale contenuto nell'ordinanza resa dal Giudice di primo grado all'esito del procedimento di correzione dell'errore materiale della sentenza impugnata. Con tale ordinanza, infatti, il giudice di primo grado ha corretto la sentenza impugnata nella parte relativa alla condanna alle spese di CTU, mentre nulla ha statuito sulla partecipazione al giudizio di primo grado del **Parte\_1**. L'errore in cui sarebbe incorso il primo giudice, e consistente nella dichiarazione di contumacia del supercondominio nel procedimento di correzione, non è emendabile dal giudice d'appello in quanto avente ad oggetto un provvedimento autonomamente non impugnabile.

### **Spese.**

Le spese di entrambi i gradi di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, in applicazione dei parametri minimi previsti dal DM 55/2014 per le cause di valore indeterminabile di complessità bassa, tenuto conto dell'assenza di questioni di diritto e di fatto di particolare complessità. Sono, altresì, poste a carico di parte soccombente le spese per la consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del primo grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, in accoglimento dell'appello proposto dal **Parte\_2** avverso la sentenza n. 4204 emessa dal Tribunale di Palermo il 18/12/2020;

- 1) rigetta la domanda proposta da **Controparte\_1** e **Controparte\_2**
- 2) condanna **Controparte\_1** e **Controparte\_2** al pagamento, in favore del **[...]** **Parte\_2** n. **Parte\_2**, delle spese di lite che liquida, per il primo grado di giudizio in € 3.000,00 oltre accessori di legge e, per il secondo grado di giudizio, in € 2.400,00 oltre accessori di legge.;
- 3) pone definitivamente a carico di **Controparte\_1** e **Controparte\_2** le spese di CTU liquidate con decreto del Tribunale agli atti del fascicolo di primo grado.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte di Appello di Palermo in data 4 Giugno 2024.

Il Consigliere rel.

*Mary Carmisciano*

Il Presidente

*Giuseppe Lupo*