

Condominio: Cassazione, è il giudice a decidere sull'assegnazione dei posti-auto

Inoltre, l'onere di consentire al vicino il transito nella propria di sottotetto non costituisce un nuovo diritto reale né rappresenta un onere atipico

di Valeria Zeppilli

Una delle principali fonti di **litigio tra condomini** è di certo data dall'**assegnazione dei posti auto** nelle aree comuni.

A tal proposito, se l'assemblea non si mette d'accordo o, addirittura, non è stata costituita, è il **giudice** a dover calmare le acque e sanare i contrasti.

A stabilirlo è la **Corte di Cassazione**, con **sentenza numero 23118, depositata il 12 novembre 2015**.

Del resto, l'assegnazione dei posti-auto costituisce manifestazione del potere di regolamentazione della cosa comune assegnato all'assemblea, ma tale regolamentazione **non è di certo idonea a dividere il bene o a far nascere una nuova figura di diritto reale**, limitandosi, piuttosto, solo a rendere più ordinato e razionale l'utilizzo degli spazi condominiali.

In ogni caso, al di là di questa specifica ipotesi, **la gestione dei rapporti condominiali non è in generale affatto facile**.

Neanche se, come nel caso di specie, i condomini siano addirittura fratelli.

Con la stessa sentenza il giudice si è trovato, infatti, anche a dover gestire un contrasto relativo alle **conseguenze della divisione del sottotetto**, sancendo che l'onere di consentire al vicino il transito nella propria parte del sottotetto per accedere alle parti comuni non costituisce un nuovo diritto reale né rappresenta un onere atipico, ma discende direttamente dalle disposizioni codicistiche.

In particolare dall'**articolo 843 c.c.** in base al quale "**il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera di proprietà del vicino oppure comune**".