

Condominio: parcheggiare sui viali condominiali: è lecito? Come e quando è possibile vietarlo? Il ruolo dell'amministratore e quello dell'assemblea

di Alessandro Gallucci

Una delle più ricorrenti questioni che i condomini sottopongono all'attenzione dell'amministratore riguarda il parcheggio di motociclette e autovetture nei viali condominiali che portano ai box o all'autorimessa. Molto spesso, infatti, per mancanza di spazi in quelle zone, o alle volte più semplicemente per comodità, i comproprietari usano sostare sui viali interni. Tale comportamento deve considerarsi lecito? Se no, in che modo è possibile vietarlo? In quest'articolo vedremo perché a determinate condizioni nessuno può dir nulla e, invece, qualora tale prassi comportasse disagio per i comproprietari, chi ed in che termini può intervenire. La prima nozione che dev'essere tenuta a mente per affrontare la questione è quella di uso della cosa comune. A mente del primo comma dell'art.1102 c.c. ***“ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa”***. La norma, è bene ricordarlo, è dettata in materia di comunione ma è applicabile al condominio in virtù del richiamo a tali articoli contenuto nell'art. 1139 c.c. La giurisprudenza ha chiarito il significato del succitato primo comma dell'art. 1102 c.c. specificando che ***“ il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, frutto cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine”*** (Cass. 16 giugno 2005 n. 12873). Quella pronuncia aveva ad oggetto l'uso a rotazione del parcheggio condominiale e la Suprema Corte ebbe a chiarire che ***“ la disciplina turnaria dei posti macchina, lungi dal comportare l'esclusione di un condomino dall'uso del bene comune, – come ritiene la sentenza impugnata, – è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze; che la delibera, la quale disciplina l'uso di un bene comune può essere legittimamente assunta con le maggioranze di cui all'art. 1136 cod. civ., purché sia assicurato il pari uso di tutti i condomini, e cioè il massimo godimento possibile, come è avvenuto nel caso in esame”*** (così, su tutte, Cass. 16 giugno 2005 n. 12873). La differenza per ciò che concerne i viali interni è ben poca. **Tutti hanno diritto di usarli senza che ciò sia d'intralcio al pari uso o al diverso uso che ogni altro condomino può farne. Parcheggio compreso**. Nell'ottica sopra esposta, però, impedire o rendere difficoltoso l'accesso alle autorimesse risulta essere condizione sufficiente per vietarne

siffatto uso. Ciò può essere fatto tanto dall'amministratore (che per legge deve disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che ne sia garantito il miglior godimento a tutti i condomini), quanto dall'assemblea, che, in ragione dei suoi generali poteri di gestione delle cose comuni, può andare più in fondo specificando le modalità d'uso da considerarsi lecite.



ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 -081 19324239

Fax +39 081 0168383

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it