

1 dicembre 2008 0:00

Il parcheggio in condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

Lo stato dell'arte

al momento e' sostanzialmente questo: stando alle disposizioni di legge in vigore dal 1967, con la legge n. 765 (c.d. legge ponte), in ogni condominio deve esserci un numero minimo di parcheggi sulla base di parametrizzazioni fatte in relazione alla cubatura della costruzione.

Una premessa

Prima di intraprendere qualsiasi discorso o descrizione con riferimento ai parcheggi condominiali, pero', una premessa e' d'obbligo. Tra gli argomenti che attengono al condominio, quello del parcheggio e' uno dei piu' controversi e discussi. In questa rubrica si usa spesso la parola *controverso*; lungi dal voler essere una scusa per non approfondire gli argomenti trattati, anche in questo caso una semplice ricerca su Internet o su riviste del settore produrrebbe una mole di decisioni giurisprudenziali (sovente contraddittorie), che dimostrerebbero che dire *controverso* sia eufemistico.

Un quadro della situazione odierna

Partiamo da quei fabbricati che, in quanto costruiti prima del 1967, non hanno un'area specifica destinata per legge a parcheggio. In questo caso, la prima cosa da fare e' consultare il regolamento condominiale. Questo, se di origine o natura contrattuale, puo' disporre che determinati spazi comuni (es. cortile) siano destinati, o meno, a parcheggio. In tale caso, sempre lo stesso regolamento potrebbe stabilire modalita' d'utilizzo di questo spazio comune.

Il regolamento non prevede nulla

Che cosa succede, invece, se il regolamento non prevede nulla in merito? Potra', ad esempio, accadere che vi sia una parte comune adibita a giardino. Puo' l'assemblea mutarne la destinazione d'uso a parcheggio? Se si', con quali maggioranze? La risposta e' affermativa, purché la relativa deliberazione sia assunta all'unanimita'. Ed ancora: che cosa accade quando lo spazio comune non ha alcun vincolo di destinazione (es. un cortile del quale non risulta in alcun modo un vincolo di destinazione)? In questo caso, la prevalente giurisprudenza ha ritenuto che l'assemblea possa, con le maggioranze indicate dall'art. 1136 Il comma c.c., decidere che una determinata area comune sia destinata a parcheggio. Cio', naturalmente, senza che l'effettiva attuazione della delibera comporti nocumento per alcuno dei condomini (ad es. impedendo il passaggio o l'ingresso nella propria abitazione).

Ma i posti non sono ancora sufficienti

Infine, puo' accadere che, una volta fatto tutto "a norma di legge", ci si accorga che i posti disponibili siano inferiori alle effettive necessita' o che non siano tutti agevolmente utilizzabili. Ci si pone, dunque, l'interrogativo: che fare? Una cosa e' certa, recentemente la Cassazione (sent. n. 26226 del 2006) ha stabilito che l'assegnazione dei posti non puo' avvenire (a meno che non vi sia unanimita' di consensi) sulla base dei millesimi di ogni condomino. E' evidente, infatti, che tale criterio sacrificerebbe in modo permanente il diritto sulla cosa comune di chi ha meno millesimi. Sarebbe difficile, probabilmente, che il condomino nella possibilita' di scegliere decida di utilizzare il parcheggio piu' scomodo o decida di utilizzarlo per meno tempo (in caso di turnazione a tempo).

Con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967, il legislatore,

all'art. 18, ha preveduto espressamente che "*nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione*". In sostanza, si introduceva un vincolo di destinazione d'uso che obbligava, se non un parcheggio per condomino, quanto meno la presenza di un numero minimo di parcheggi. Fermo restando quindi quanto detto in materia di turnazione, la novita' consisteva nel fatto che, in ogni nuova costruzione, un'area fosse per legge destinata a parcheggio, non dovendo piu' i condomini periziarsi di rintracciare aree comuni idonee a tale scopo. Per quanto concerne la pertinenza di tali aree alle abitazioni, ci si e' subito posti il problema della loro vendita separata. Le pronunce sul punto sono numerose e contraddittorie, e hanno reso necessario l'intervento risolutivo delle Sezioni Unite della Cassazione che, con sent. n. 12793 del 2005, hanno considerato impossibile cedere la pertinenza destinata a parcheggio separatamente dall'unita' abitativa, nei limiti pero' degli *standard* previsti dall'art. 18 sopracitato. Un simile atto, sulla base di questa presa di posizione giurisprudenziale, sarebbe da considerarsi nullo con tutte le conseguenze previste dalla legge.

Tale orientamento non puo' andare esente da critica

Privilegiando esclusivamente il vincolo quantitativo imposto dalle legge a discapito di una connessione soggettiva, potra' ben succedere che i parcheggi realizzati in misura maggiore rispetto agli *standard* richiesti dalla legge potranno essere oggetto di negoziazione separata da parte del costruttore. L'ovvia conseguenza e' che non tutti i condomini avranno diritto al parcheggio. Inoltre, a rigor di logica, si deve ritenere applicabile tale *modus operandi* anche nelle situazioni in cui non esiste uno spazio comune destinato a parcheggio, ma tante parti gia' frazionate e di proprieta' esclusiva (c.d. box auto). Anche in questo caso, quindi, stando a quest'ultimo orientamento, il condomino che acquista piu' in la' nel tempo potrebbe trovarsi senza box auto. Si ribadisce, naturalmente, che si tratta di orientamenti giurisprudenziali, come tali suscettibili di revisione e in alcun modo non vincolanti come una legge per i giudizi successivi (seppur fortemente indicativi di un indirizzo maggioritario).