



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Condomini: parcheggiare vicino ad altri palazzi non è un diritto

Autore: Enrico Braiato | 28/01/2013



*Il problema del parcheggio in condominio è sempre delicato e fonte di aspre controversie: la Cassazione è intervenuta per stabilire un importante principio teso a risolvere i contrasti tra i condomini di due diversi fabbricati tra loro vicini. Vediamo in che termini è stata risolta la questione.*

Parcheggiare la propria automobile nel cortile condominiale altrui non è un diritto assoluto.

È questo quello che ha affermato la **Corte di Cassazione** in recente sentenza **[1]**.

I proprietari di alcuni appartamenti avevano assunto la consuetudine di posteggiare l'auto nel cortile di un condominio accanto. Quando però si sono visti negare l'accesso da una sbarra metallica installata all'improvviso, hanno provato a difendere il posto auto sostenendo che il parcheggio nell'area condominiale adiacente rappresentasse un loro **diritto di servitù**.

La servitù **[2]** è, per la legge, un **diritto reale**, ossia reclamabile nei confronti di chicchessia: essa consiste in una particolare **utilità**, posta a carico di un immobile (cosiddetto "fondo servente") e a vantaggio di un altro (cosiddetto "fondo dominante"). Esempi ne sono la **servitù di passaggio**, che consente l'attraversamento di un fondo da parte del proprietario di un altro per gli scopi più diversi, come può essere il migliore raggiungimento della strada pubblica; la **servitù di acquedotto**, per poter utilizzare le acque di ogni specie per i bisogni della vita quotidiana; la **servitù di veduta**, che permette di continuare a godere del panorama a scapito del vicino che non può innalzare la propria costruzione.

Ovviamente, affinché nasca una servitù è necessario l'**accordo** tra il proprietario del fondo servente e di quello dominante.

È altresì possibile far nascere una servitù con il solo **trascorrere del tempo**. Ciò accade quando i proprietari dei rispettivi immobili si comportano in concreto come se la servitù esistesse, avendo predisposto una situazione di fatto che ne permetta l'esercizio e agendo in via pacifica e indisturbata per almeno venti anni **[3]**.

Nel caso deciso dalla Cassazione è proprio questa la modalità di costituzione della servitù che i parcheggiatori "abusivi" avevano sostenuto essersi verificata.

Tuttavia i giudici hanno dato loro torto poiché hanno ricostruito la vicenda non già in termini di servitù, bensì di un semplice **diritto personale**. Per la Cassazione infatti l'utilità consistente nella possibilità di posteggiare l'auto nel cortile di un fabbricato adiacente non va a vantaggio del condominio, quanto di ciascun proprietario di automobile.

La **differenza** è netta, in quanto il diritto personale, diversamente da quello reale, non può essere tutelato nei confronti di chiunque, ma soltanto verso determinati soggetti. Tipico il caso dei diritti di credito i cui titolari possono agire soltanto nei confronti dei rispettivi debitori.

## **Note**

**[1]** Cass. sent. n. 15334 del 13 settembre 2012. **[2]** Artt. 1027 ss. cod. civ. **[3]** Artt. 1061 e 1158 cod. civ.