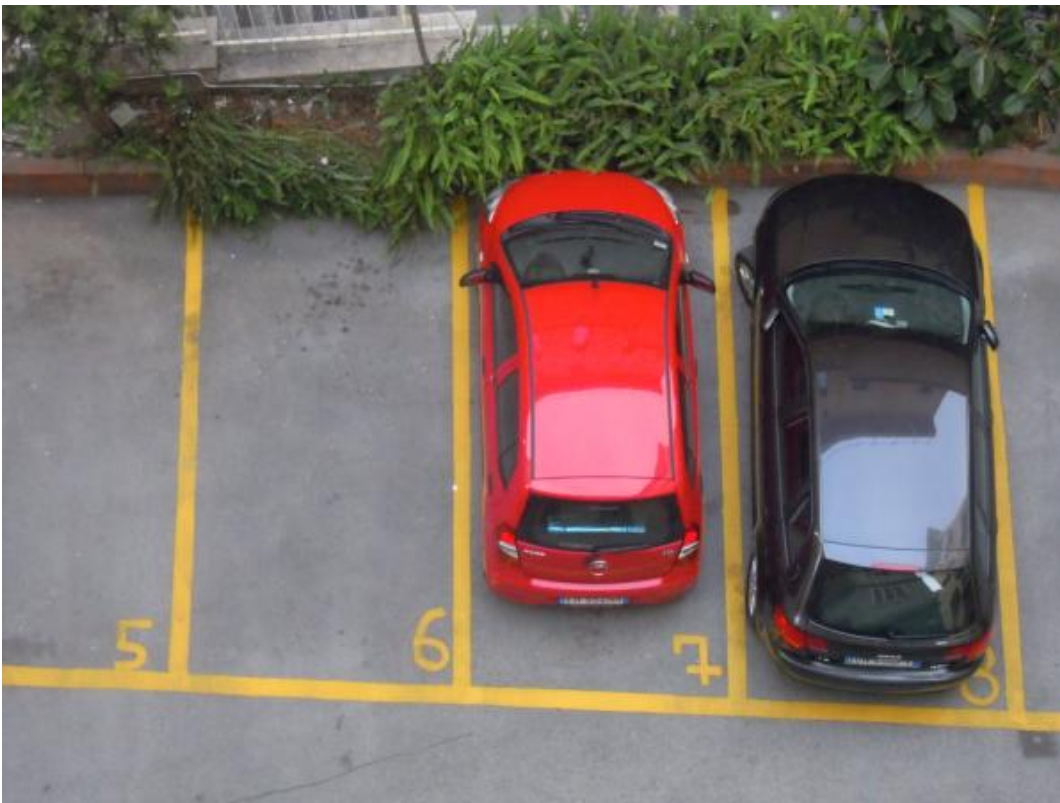




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Posti auto: quale maggioranza per l'assegnazione?

Autore: Redazione | 19/09/2018



Come regolare i parcheggi nel cortile del condominio quando lo spazio è insufficiente a una o a due auto a famiglia. Le sanzioni.

Nel parcheggio sotto casa tua è sempre invalsa la regola di chi prima arriva meglio alloggia. Così chi tornava a casa la sera più tardi degli altri era costretto a lasciare

la macchina sul margine del marciapiede sulla strada pubblica. Avete così deciso di trovare un sistema più equo che consenta a tutti i condomini, a turno, di godere dello spazio. L'assemblea è stata quindi convocata per decidere sull'assegnazione dei posti auto secondo un criterio rotatorio. Alcuni condomini sono d'accordo mentre secondo altri bisogna lasciare le cose come sono. Sorge quindi il problema del *quorum*: **per l'assegnazione dei posti auto quale maggioranza** è necessaria? La questione è stata affrontata più volte dalla giurisprudenza, da ultimo con una sentenza del tribunale di Brindisi **[1]**. Vediamo quali sono le regole che il condominio deve rispettare in proposito.

Spazio sufficiente per un'auto a testa

Se il cortile condominiale consente di parcheggiare non più di un'auto per condomino, chi dispone di un secondo mezzo deve prima consentire agli altri proprietari di occupare ciascuno il proprio posto. Il che significa che chi ha la seconda macchina deve lasciarla altrove, magari ai margini della strada.

Questa regola è operativa a prescindere da una esplicita menzione nel regolamento di condominio in quanto trova fondamento nel codice civile **[2]**; in base a quest'ultimo ciascun condomino può servirsi della cosa comune (in questo caso il cortile) a condizione che non impedisca agli altri di farne parimenti uso. Il che significa che un solo proprietario non può occupare tanto spazio da non consentire agli altri di fare altrettanto.

Quindi, quando il parcheggio del condominio è sufficiente ad ospitare non più di un'auto a testa nessuno può occupare più spazio, anche a costo di lasciare uno spazio vuoto (magari perché uno dei condomini è in vacanza).

Spazio sufficiente anche per altre auto

Se il cortile condominiale è più ampio di quanto necessario per ospitare un'auto a testa, ma nello stesso tempo non tanto da consentire a tutti di lasciare due o tre auto bisogna operare nel seguente modo. Innanzitutto ciascuno ha diritto ad almeno un posto auto. Per quelli in esubero o si evita una regolamentazione apposita consentendone così l'occupazione a chi arriva prima o si decide per un criterio rotatorio con una delibera approvata a maggioranza dei presenti che costituiscano almeno la metà dei millesimi dell'edificio.

Spazio insufficiente per un'auto a testa

Quando il cortile non basta a contenere un'auto a testa, si pone il problema di chi debba avere diritto a parcheggiare. Due sono le ipotesi: o il condominio consente l'occupazione a chi arriva prima oppure si opta per un criterio rotatorio in modo da soddisfare, a turno, tutti quanti. È certamente quest'ultima la soluzione preferibile in quanto garantisce ai comproprietari di utilizzare gli spazi comuni. Tant'è vero che, se l'assemblea non dovesse prendere posizione in merito, chi viene puntualmente escluso dal parcheggio potrebbe anche rivolgersi al giudice affinché ordini al condominio l'adozione di una delibera di regolamentazione degli spazi auto.

Mettiamo che l'assemblea decida di regolamentare gli spazi con una assegnazione rotatoria. In questo caso la delibera deve essere adottata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi. È dunque quest'ultima la **maggioranza necessaria all'assegnazione dei posti auto**. In questo modo vengono stabiliti dei turni, ad esempio settimanale, mensile o addirittura giornaliero, delimitando gli spazi con strisce o ricorrendo a sorteggio qualora non si riesca a trovare un accordo sulla successione degli utilizzatori.

Come si regola il parcheggio in condominio

Nell'articolo [Posto auto in condominio: le regole](#) abbiamo avuto modo di chiarire alcuni aspetti fondamentali in merito alla regolamentazione dei parcheggi. La Cassazione **[3]** ha detto che il parcheggio è consentito a condizione di non impedire agli altri condomini l'accesso ai locali di proprietà individuale, di non comportare una diminuzione dell'aria e della luce nelle unità immobiliari circostanti e di non creare situazioni di pericolo (ad esempio facilitando la salita di malintenzionati al piano superiore o di non intossicare i primi piani con il gas dei tubi di scarico delle auto).

Maggioranze per creare un parcheggio

L'assemblea può decidere di trasformare un giardino in parcheggio mutandone la

destinazione d'uso. In tal caso però è necessaria una maggioranza qualificata. In particolare bisogna raggiungere i voti che rappresentino i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 dei millesimi.

Estranei nel parcheggio condominiale

Per vietare che gli estranei che accedono all'edificio possano parcheggiare nel cortile condominiale è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000, trattandosi non d'introdurre un'innovazione ma di regolamentare l'uso ordinato della cosa comune.

Sanzioni per chi occupa più posti nel parcheggio del condominio

Chi viola le norme sui parcheggi può essere sanzionato solo se previsto nel regolamento. In tal caso l'amministratore applica multe fino a 200 euro. Attenzione però: se lo spazio è privato non è possibile chiamare il carro attrezzi che non ha competenza.

Se però uno dei condomini ostruisce il passaggio a un altro impedendogli di entrare o uscire dal suo posto auto commette reato di **violenza privata** e può essere denunciato.

Note

[1] Trib. Brindisi, sent. n. 1180/18. **[2]** Art. 1117 cod. civ. **[3]** Cass. sent. n. 12873/2005.