



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Parcheggio condominiale: come funziona?

Autore: Redazione | 14/11/2020



I posteggi presenti all'interno di un condominio sono funzionali alle esigenze di tutti i condòmini, indipendentemente dai millesimi.

Hai comperato un appartamento all'interno di un condominio. Uno dei motivi che ti hanno spinto all'acquisto era la disponibilità di un parcheggio condominiale. Non sei d'accordo, tuttavia, con l'uso che di questi posteggi fanno gli altri condòmini e vorresti sapere quali sono le regole che disciplinano il parcheggio condominiale.

L'utilizzazione dei posteggi previsti per tutti i condòmini è uno dei principali motivi di contenzioso all'interno dei complessi condominiali. Ma in base alla legge il **parcheggio condominiale: come funziona?** Non c'è dubbio che il parcheggio sia uno dei beni tipici del condominio in quanto la sua funzione è a servizio di tutte le unità immobiliari presenti all'interno del complesso.

Proprio per questo nessuno può permettersi di usare il posteggio comune in modo tale da impedirne l'utilizzo agli altri. Inoltre, tutti i condòmini hanno diritto ad utilizzare il parcheggio condominiale indipendentemente dai millesimi.

Che cos'è il condominio?

Nell'assenza di una definizione specifica presente all'interno del codice civile, possiamo definire **condominio** ogni fabbricato nel quale sono presenti due o più unità immobiliari di proprietà di persone fisiche diverse.

La particolarità del condominio è che, oltre alle unità immobiliari che lo compongono, vi sono dei beni e dei servizi comuni che sono di proprietà collettiva, vale a dire, appartengono a tutti coloro che sono proprietari delle unità abitative presenti all'interno del complesso.

La legge prevede che le spese connesse alla manutenzione degli spazi e dei servizi comuni debbano essere sostenute da tutti i condòmini, in proporzione alla loro quota di proprietà esclusiva che si esprime attraverso i cosiddetti **millesimi**.

La volontà dei condòmini si esprime attraverso l'**assemblea condominiale**, ossia, l'organo collegiale del quale hanno diritto di fare parte tutti i proprietari. E' l'assemblea che fissa le regole di comportamento nel condominio, nomina e revoca l'amministratore, etc.

Parcheggio condominiale: che cos'è?

Molto spesso, all'interno del condominio, è presente un'area di **parcheggio a servizio di tutti i condòmini** che vivono all'interno del complesso. Il parcheggio è tipicamente un bene condominiale in quanto si pone in una relazione di servizio nei confronti delle singole unità immobiliari che fanno parte del condominio stesso.

Non sempre, tuttavia, i posteggi presenti all'interno del parcheggio condominiale

sono sufficienti alle esigenze di tutti i condòmini. In questi casi è opportuno che l'assemblea condominiale approvi un regolamento che disciplina l'utilizzo del parcheggio e l'assegnazione dei posti auto.

La legge, infatti, non prevede alcuna disciplina in materia e la **regolamentazione del parcheggio condominiale** è dunque rimessa alla libera iniziativa dei condòmini che, tramite una delibera dell'assemblea, possono approvare un regolamento che disciplina le modalità di utilizzo di tale bene comune.

Parcheggio condominiale: quali divieti?

Come abbiamo detto la legge non disciplina l'utilizzo del parcheggio condominiale ma si limita a prevedere alcuni divieti.

In particolare, il codice civile **[1]** prevede che l'**uso del parcheggio** non deve essere un impedimento per la libertà di utilizzo degli altri condòmini. Ciò significa, ad esempio, che l'auto non deve essere posteggiata in modo tale da intralciare le attività di parcheggio degli altri condòmini. Questi ultimi, inoltre, non devono porre in essere atti che modificano la destinazione d'uso del parcheggio. Non è, dunque, possibile utilizzare il parcheggio come un deposito lasciandoci un'auto abbandonata.

Nel corso degli anni le esigenze di parcheggi delle persone sono notevolmente aumentate. Il rapporto tra persone residenti e numero di auto è costantemente in aumento. Per questo la legge **[2]** ha previsto che per ogni 10 metri cubi di fabbricato debba essere presente obbligatoriamente almeno un metro quadro di parcheggio.

Parcheggio condominiale: l'uso non dipende dai millesimi

La giurisprudenza della Cassazione ha anche chiarito che la quota di **proprietà del condòmino** non incide sul suo diritto ad usare il parcheggio. In altre parole, se hai un appartamento più grande non per questo puoi utilizzare il parcheggio con più frequenza degli altri o puoi occuparne una porzione maggiore.

I millesimi posseduti, invece, incidono sulla ripartizione delle **spese di**

manutenzione del parcheggio in quanto, tali oneri, saranno ripartiti tra i condòmini sulla base del principio dei millesimi.

Note

[1] Art. 1102 cod. civ. **[2]** L. 1150/42.