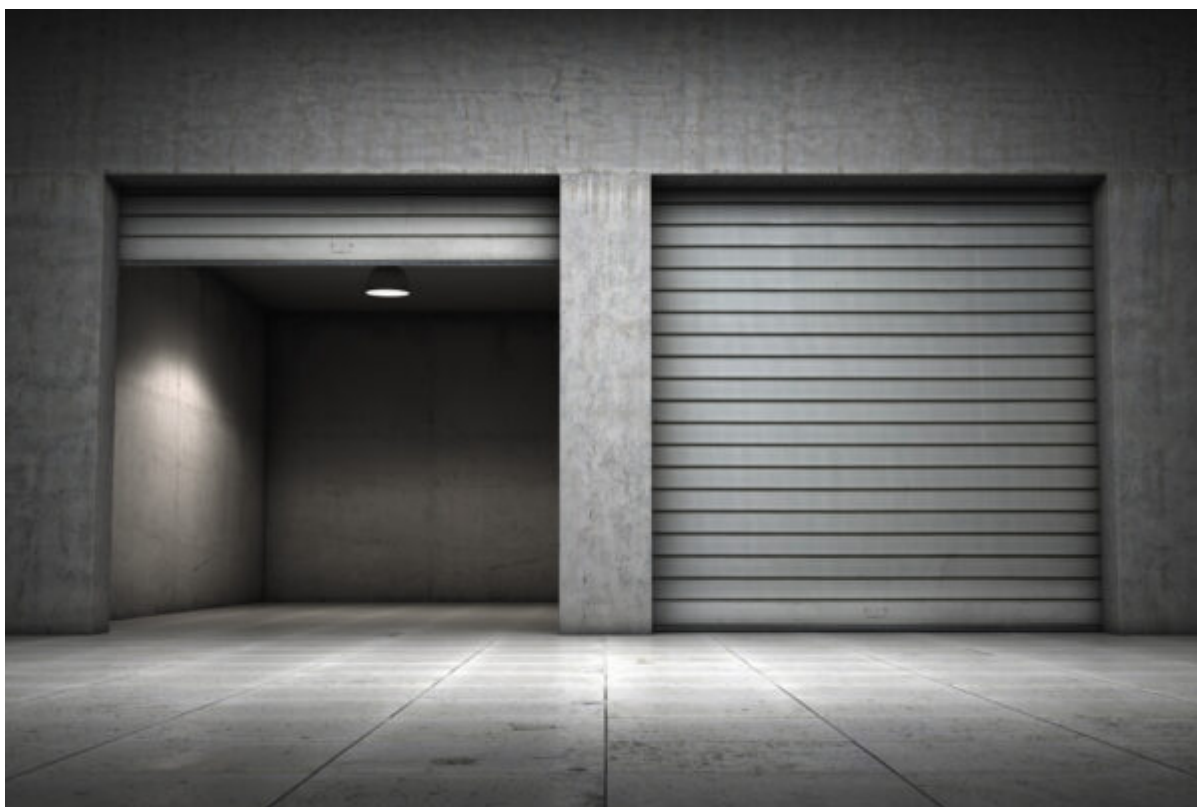




**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# 10 cose che non si possono fare in garage

Autore: Redazione | 12/01/2021



***Dare in affitto un garage, viverci, suonare o fare palestra: tutte le attività non consentite.***

C'è molta gente che vede il garage come la casetta sull'albero delle giovani marmotte: un rifugio privato dove fare ciò che si vuole, in totale intimità e

raccoglimento. Un angolo separato non solo dalla casa ma dal resto del mondo, un regno insomma di pochi metri quadri di cui si è gli esclusivi padroni. A infrangere i sogni mistici di chi ancora crede nei regni dove non vigono regole è proprio la legge. Legge che vieta determinate attività all'interno del box auto. Questo soprattutto per tutelare la sicurezza dei condomini che vivono nel medesimo edificio.

Prima di intraprendere una nuova esperienza nel vostro garage, dovete innanzitutto verificare cosa dice il regolamento di condominio e, in secondo luogo, ma non meno importante, leggere attentamente il regolamento urbanistico del Comune che potrebbe porre ulteriori limiti.

Per semplificarvi il compito ho pensato di fare una ricognizione generale e di indicarvi **10 cose che non si possono fare in garage**. Si tratta dei casi più frequenti che, sino ad oggi, sono stati giudicati nelle aule dei nostri tribunali.

## **Si può usare il garage come sala hobby o ripostiglio?**

È possibile creare nel garage una piccola **palestra**? Oppure posizionare un **tavolo da biliardo** o da **ping pong**? Assolutamente sì.

Il garage, in genere, è una pertinenza dell'abitazione e quindi di proprietà esclusiva del condomino. I singoli proprietari possono pertanto adibirlo anche ad altro uso: per esempio, possono farne un **ripostiglio** o una **sala hobby**, a meno che ciò non sia vietato da un regolamento di condominio approvato all'unanimità. Solo l'unanimità infatti può stabilire cosa si può fare e cosa non si può fare nella proprietà privata. Quindi, se non avete dato il vostro consenso all'approvazione di eventuali limitazioni all'**uso del garage**, queste sono illegittime.

Attenzione però: il regolamento potrebbe essere stato approvato dal precedente proprietario dell'appartamento, colui cioè che ve lo ha venduto. In tal caso, siete tenuti a rispettarne i limiti, ma solo se esso sia richiamato nel rogito notarile che avete firmato all'atto dell'acquisto dell'immobile.

Quindi sintetizzando, non è possibile **usare il garage come ripostiglio** o sala divertimenti se ciò è vietato dal regolamento condominiale approvato all'unanimità.

In ogni caso, vanno rispettati i diritti e la sicurezza degli altri condomini: non è consentito, per esempio, **depositare in garage sostanze infiammabili** o altri **materiali pericolosi**, né svolgervi **attività rumorose**.

## Si può suonare in garage?

Proprio con riferimento alle attività rumorose sorge un consueto dubbio. **Si può suonare in garage?** Anche se in teoria potete chiamare i vostri amici per **suonare in garage** o volete esercitarvi con la **batteria**, dovete fare in modo che nessuno dei vicini senta la vostra musica. Diversamente, potreste essere citati in un giudizio di risarcimento del danno o, se il rumore viene avvertito da tutto il condominio, denunciati per **disturbo alla quiete pubblica**. Quindi, cercate innanzitutto di rispettare gli orari di riposo degli altri condomini: non potete organizzare un concertino alle 9 di sera.

La cosa migliore da fare per evitare contestazioni è di provvedere a un'insonorizzazione dell'ambiente in modo da evitare alle onde sonore di raggiungere l'esterno. In questo modo, nessuno potrà dirvi nulla.

## Si può vivere in un garage?

Se avete litigato con vostra moglie o con i vostri genitori, potrete anche **dormire una notte** sul sedile dell'auto parcheggiata in garage, ma non potrete certo trasformare il vano in un'abitazione. Vengono in mente le raccapriccianti scene di alcuni sobborghi di città metropolitane dove i garage vengono **affittati** ad intere famiglie di extracomunitari che ne ricavano letti e piccole cucine. Tutto ciò è fortemente vietato dalla legge perché contrario alla destinazione d'uso dell'area. Senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano.

Se volete rendere **abitabile il garage**, sempre che non vi sia un divieto nel regolamento, dovete prima chiedere il permesso di costruire al Comune e superare il vaglio della cosiddetta "agibilità" (quindi, l'area deve rispettare le condizioni di sicurezza ed igieniche richieste dalla normativa). Poi, dovete fare il cambio di destinazione d'uso. Non dimenticate infine che la trasformazione del garage implica sempre una revisione delle **tabelle millesimali** del condominio: significa che pagherete di più a titolo di spese mensili.

Secondo la giurisprudenza, la trasformazione di un garage in un locale abitabile senza le dovute autorizzazioni integra il reato di **abuso edilizio**.

## **Si può trasformare il garage in una tavernetta?**

La **tavernetta** è un locale normalmente abitabile, quando invece il garage, per sua natura, non lo è. Quindi, anche qui, valgono gli stessi appunti che abbiamo appena elencato: per l'esecuzione dei lavori di trasformazione è necessario farsi rilasciare una **licenza edilizia** dal Comune. Il condominio non potrà contestare l'avvio delle opere - che potranno quindi essere avviate senza effettuare comunicazioni all'amministratore - a meno che non vi sia un esplicito divieto nel regolamento approvato all'unanimità.

## **Si può parcheggiare in garage un'auto a GPL?**

Un decreto del ministro dell'Interno del 1986 sulla **sicurezza antincendi** vieta il parcheggio di **auto alimentate a gas** con densità superiore a quella dell'aria in box auto interrati. Dunque, è possibile lasciare l'**auto a GPL** soltanto nei piani fuori terra, a condizione che non siano comunicanti con i piani interrati.

Un successivo decreto ministeriale del 2002 ha, però, stabilito che il **parcheggio delle auto a gas** è possibile anche al piano interrato a condizione che queste siano dotate di un sistema di sicurezza conforme al regolamento europeo. Deve però trattarsi di autorimesse conformi al decreto ministeriale del 1986.

## **Si può trasformare il garage in un magazzino o un negozio?**

Come appena detto, il garage non è un locale abitabile ma uno spazio accessorio che non è preso in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire. Quindi, non è possibile trasformare il un **magazzino** o in un **negozio**, essendo quest'ultimo, per definizione, un locale abitabile. Diversamente, si configurerebbe un ampliamento della superficie residenziale e

della relativa volumetria autorizzato con l'originario permesso di costruire. In sintesi, si avrebbe un abuso edilizio che, come noto, è un reato.

## Garage adibito a studio o ufficio

Volendo è possibile utilizzare un garage come **ufficio o studio**, ma bisogna ovviamente, anche in questo caso, cambiare l'accatastamento e la destinazione d'uso dell'immobile. Altrimenti tale impiego è vietato dalla legge. Il limite è solo di tipo amministrativo, non certo condominiale. In altri termini, l'assemblea non può opporsi all'utilizzo del box, da parte del suo proprietario o dell'eventuale locatario, per finalità commerciali, di deposito di strumenti e attrezzi per l'attività o la professione, ecc.

## Si può tenere legna in garage?

La **legna** non può essere tenuta in garage perché è materiale infiammabile (precisamente, è considerata materiale combustibile). Alcuni cambiano la serranda con una porta antifiamma e rivestono i muri di cartongesso ignifugo; ma serve l'ok dei vigili del fuoco.

Un DM del 1986 vieta di depositare materiali infiammabili o combustibili nelle autorimesse o comunque in tutti i locali destinati al ricovero di veicoli.

La normativa è abbastanza contorta e complicata.

## Si può ricaricare l'auto elettrica in garage?

In garage, potete montare una **colonnina per la ricarica dell'auto elettrica**, ma solo se nel box avete un vostro contatore. Non potete invece farlo se la presa è collegata alla corrente condominiale. In tal caso, sarebbe il condominio a pagare la bolletta; sicché, il vostro "pieno" potrebbe essere considerato furto.