

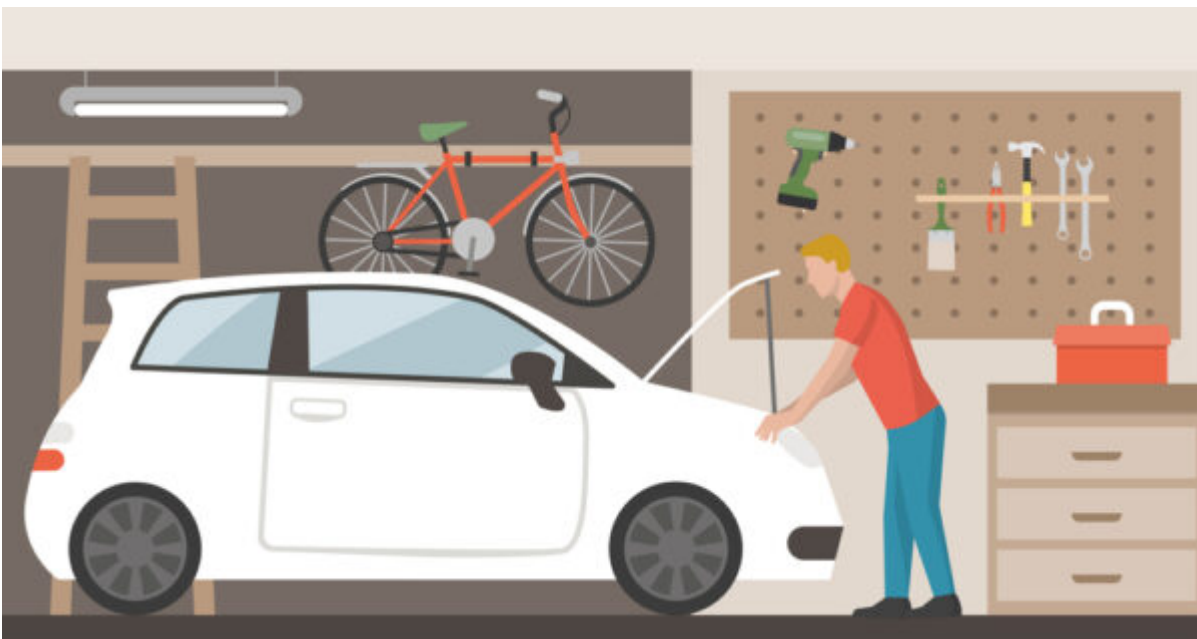


LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Utilizzo del box auto come magazzino in condominio

Autore: Redazione | 06/10/2021



Garage: può essere usato come deposito o magazzino di mobili, bottiglie, materiale infiammabile?

È legittimo l'**utilizzo del box auto come magazzino in condominio**? Cosa potrebbe succedere se gli oggetti ivi depositati dovessero subire dei danni a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto?

A rispondere a queste interessanti domande è una recente sentenza del tribunale

di Livorno **[1]**. La pronuncia, che richiama altri precedenti della Cassazione dello stesso segno, è un valido strumento per individuare i **limiti all'utilizzo del garage privato** all'interno di un edificio condominiale, argomento di cui avevamo già discusso nell'articolo [Cosa è consentito tenere in garage](#). Ma procediamo con ordine.

Si può usare il box auto come magazzino in un condominio? È assolutamente legittimo – dicono i giudici toscani – l'utilizzo del box auto come **magazzino e deposito**, da parte del proprietario, ma solo a due condizioni:

- nel regolamento condominiale non vi deve essere un divieto espresso;
- se ciò non arreca danno alle parti comuni del condominio.

È altresì possibile custodire in garage anche **legna per il caminetto** e liquidi come **vini e liquori**, sebbene si tratti di materiale che può facilmente prendere fuoco. Non trova peraltro spazio, in casi come questo, la **normativa antincendio**, destinata piuttosto alle autorimesse di superficie superiore a 300 metri quadri.

Solo il **regolamento condominiale** può imporre limiti all'utilizzo del garage. Peraltro, si deve trattare di un regolamento di tipo «contrattuale» ossia approvato all'unanimità dai condomini. E l'unanimità si può raggiungere in due diversi modi: o con una votazione in assemblea a cui partecipino tutti i condomini oppure con l'accettazione del regolamento al momento dell'acquisto dei singoli appartamenti (regolamento che quindi viene allegato o richiamato al rogito notarile). Tale regolamento ha poi valore nei confronti dei successivi acquirenti degli appartamenti se di esso viene fatta menzione nell'atto di compravendita.

Dunque, in assenza di limiti contenuti nel regolamento o di un utilizzo del garage che possa danneggiare le parti comuni dell'edificio condominiale, non è possibile parlare di un **uso improprio del box auto** quando questo viene adibito a **ripostiglio o magazzino**. Risulta infatti pacifico – anche per la Cassazione **[2]** – il principio secondo cui il **garage può anche essere usato come ricovero o deposito di materiale vario** da parte del condomino, trattandosi di proprietà privata.

Come rammenta la Suprema Corte, la legge non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune, come nel caso di

materiale infiammabile.

Da ciò deriva che, nel caso in cui il garage sia interessato da **infiltrazioni di acqua** provenienti dalle parti comuni dell'edificio (quindi, di proprietà del condominio) o da un appartamento privato, e tali infiltrazioni cagionino danni agli oggetti ivi depositati, il relativo proprietario ha diritto a chiedere il **risarcimento del danno**. Né si può parlare di un suo concorso di colpa per il semplice fatto di non aver prima comunicato che il box veniva utilizzato come deposito.

Note

[1] Trib. Livorno sent. n. 699/21 del 25.08.2021. **[2]** Cass. sent. n. 22428/11 e n. 14671/14.