



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Inquilino sotto sfratto: può usare il posto auto?

Autore: Redazione | 07/10/2021



Quali beni e servizi condominiali si possono interdire a chi non paga?

Ci scrive un lettore per raccontarci che il proprio condominio è dotato di posti auto assegnati a rotazione a tutti i condomini. Un appartamento è abitato da una persona che, per non aver pagato il canone da diversi mesi, ha di recente ricevuto

la notifica di uno sfratto esecutivo. Ciò nonostante l'inquilino non ha voluto lasciare l'immobile e continua ad occupare il parcheggio nei giorni in cui lo stesso viene dato in turno al proprietario dell'immobile. Ci chiede pertanto se l'**inquilino sotto sfratto può usare il posto auto**: può l'amministratore interdire tale facoltà? La risposta è negativa.

I beni, gli impianti e i servizi comuni sono, pro quota, del condomino ossia del proprietario dell'appartamento che li può usare direttamente, ossia in prima persona, oppure tramite un conduttore cui ha dato in affitto l'appartamento. Tale facoltà, inalienabile se non all'unanimità - quindi con il consenso anche del condomino in questione - è garantita dall'[articolo 1102 del Codice civile](#).

Pertanto, né l'amministratore né l'assemblea possono togliere l'uso del posto auto all'inquilino dell'unità immobiliare che non paga il canone d'affitto, anche qualora egli sia stato raggiunto da provvedimento di **sfratto** esecutivo. Tutt'al più, dovrà essere il locatore a rinunciare al posto, inviando una comunicazione all'amministratore e chiedendogli di assegnare lo spazio ad un altro condomino.

La questione si sposterà fra il locatore condomino - che, in barba al contratto di locazione, non ha garantito l'uso dei beni promessi nel contratto - e l'inquilino in corso di sfratto. È tuttavia inverosimile che questi, proprio perché sta compiendo una resistenza passiva allo sfratto, possa poi citare il proprietario dell'immobile per inadempimento contrattuale.

In ogni caso, il condominio non può agire autonomamente, a titolo di sanzione, nei confronti dell'inquilino.

La legge prevede l'interdizione dei beni e dei servizi condominiali, suscettibili di godimento separato, nei soli confronti dei **condomini morosi**, quelli cioè che non pagano le quote. Tale possibilità è subordinata al fatto che il godimento di questa utilità possa essere sospeso senza perciò compromettere anche i diritti degli altri condomini. Così, ad esempio, in un **parcheggio** dotato di una sbarra elettrica, si può dare la scheda necessaria all'apertura dell'impianto solo a coloro che sono in regola con le quote mensili.