

# Un condominio può installare dissuasori di parcheggio?

written by Redazione | 06/02/2022



***Autorizzazioni, maggioranze e limiti per delimitare i posti auto in condominio.***

Quando la proprietà è privata, il titolare ne può fare ciò che vuole (nel rispetto dei regolamenti urbanistici comunali e delle autorizzazioni amministrative). Ma se il proprietario è costituito da più soggetti, come nel caso del condominio, bisogna trovare un compromesso o raggiungere le maggioranze imposte dalla legge.

Per rimanere in tema di condominio, se alcuni dei condomini dovessero lamentarsi del fatto che i posti auto presenti nel cortile vengono puntualmente occupati da estranei è possibile delimitarli con sbarre o catene? Trattandosi di un'area comune, sarà necessario il consenso dell'assemblea. Ed allora la domanda va, più correttamente, posta nei seguenti termini: **un condominio può installare dissuasori di parcheggio?** Sul punto si è espressa una recente ordinanza della Cassazione [1]. Ecco la sintesi di questa pronuncia.

# Cosa sono i dissuasori di parcheggio in condominio?

I dissuasori di parcheggio (o dissuasori di sosta) sono dispositivi stradali atti ad impedire il passaggio e la sosta dei veicoli in determinate aree o zone, allo scopo di preservare gli spazi ad uso pubblico o privato, come i marciapiedi, le aree pedonali e a verde, le pertinenze condominiali. Questi possono essere fissi o removibili (comunque stabili), mobili a scomparsa, di varie forme e materiali: paletti, colonnine, archetti, transenne in metallo; pilastrini, panettoni, cordonature in materiale lapideo o cemento; grandi vasi e fioriere utili anche come arredo.

L'apposizione di questi manufatti nelle aree pertinenziali è oramai molto diffusa e le diverse tipologie sono spesso legate alle specifiche necessità e all'ambiente nel quale vanno ad inserirsi.

I dissuasori, ad esempio, sono dispositivi atti ad impedire la sosta di veicoli in aree o zone determinate e vengono impiegati principalmente per creare un impedimento materiale alla sosta, ma assolvono anche a funzioni accessorie quali la delimitazione di zone pedonali, aree di parcheggio riservate, zone verdi, aiuole e spazi riservati per altri usi.

## Si possono installare dissuasori di parcheggio in condominio?

La questione, in termini giuridici, parrebbe semplice: l'assemblea - in quanto organo sovrano del condomino - può decidere l'installazione di arredi urbani volti a delimitare gli spazi auto e ad impedire che gli stessi possano essere utilizzati da soggetti non autorizzati. Ma i problemi che si possono porre in situazioni del genere sono più di uno. Ad esempio: quale deve essere la **maggioranza** affinché una delibera possa imporre ai condomini una spesa di tale entità? E che succede se gli elementi rivolti a delimitare i posti auto sono fissi, ossia ancorati al suolo, e costituiti da blocchi di cemento "brutti a vedersi"? Cosa succede, infine, quando i dissuasori di parcheggio finiscono per occupare una buona parte del parcheggio, di fatto riducendo lo spazio - e conseguentemente anche il numero dei posti auto - o rendendo più difficoltose le manovre all'interno di esso?

Ad eccezione dell'aspetto relativo ai quorum, tutte le altre questioni dovranno essere oggetto del giudizio del giudice il quale, avvalendosi eventualmente di una perizia che tenga conto delle condizioni concrete dell'immobile, dovrà fare una valutazione caso per caso. Vediamo le risposte della Cassazione.

## **Maggioranza per dissuasori di parcheggio in condominio**

L'aspetto più importante su cui la Cassazione ha posto l'accento è che di certo, in linea astratta, **un condominio può installare dissuasori di parcheggio** e, a tal fine, non è necessaria la maggioranza prescritta per le **innovazioni** (ossia il 50%+1 dei presenti in assemblea in rappresentanza di almeno i due terzi dei millesimi dell'edificio). Basta la maggioranza dei presenti che rappresentino la **metà dei millesimi**. Non siamo infatti - dice la Cassazione - in presenza di «**innovazioni**» (le quali peraltro sono vietate se **ledono il decoro architettonico dell'edificio** o se «rendono alcune parti comuni dell'edificio **inservibili all'uso o al godimento** anche di un solo condomino») ma di semplici «**modificazioni**».

Le **modificazioni** sono disciplinate dall'[art. 1102 del Codice civile](#). Tale norma stabilisce che ciascun condomino «può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa». Ciò quindi vale a maggior ragione se la modifica viene autorizzata da una delibera assembleare approvata a maggioranza.

## **Dissuasori di parcheggio e decoro architettonico**

Per quanto riguarda l'eventuale censura costituita dalla violazione del **decoro architettonico**, la giurisprudenza ha più volte chiarito che, essendo il «decoro» un concetto legato alla facciata dell'edificio e quindi all'armonia delle sue linee, esso non può mai costituire un vincolo per gli elementi architettonici distaccati dal fabbricato, come appunto i dissuasori di parcheggio.

Non potendosi quindi parlare di «violazione del decoro architettonico», bisognerà invece valutare se vi possa essere una alterazione dell'estetica del condominio, concetto però più generico e meno vincolante. E tale valutazione - come anticipato sopra - può essere fatta solo casisticamente.

## **Dissuasori di parcheggio e limitazione dello spazio comune**

Ultimo aspetto è l'eventuale **limitazione dello spazio presente nel cortile condominiale**. Anche qui la valutazione va fatta tenendo conto delle reali condizioni del cortile: laddove questo sia talmente stretto da risultarne effettivamente limitato, tanto da impedire ai condomini l'utilizzo dell'area, allora i dissuasori non potranno essere apposti o, quantomeno, dovranno essere di materiale leggero e non ingombrante. Invece qualora si riscontri in concreto la permanente possibilità di accesso di veicoli e di mezzi di trasporto per l'attività di carico e scarico, l'installazione dei dissuasori deve ritenersi certamente lecita.

## **Dissuasori di parcheggio e autorizzazioni amministrative**

Al fine di evitare la sosta selvaggia, il condominio può installare i paletti dissuasori senza il permesso di costruire. Tali opere ricadono nella disciplina dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, per le quali si chiede solo la **Scia** (segnalazione certificata di inizio attività) **[2]**. Non è quindi necessario il **permesso di costruire**.

In un altro precedente è stato evidenziato che se i condòmini di un caseggiato che si affaccia sulla pubblica via, agendo a tutela del proprio diritto al libero accesso al fabbricato, chiedono all'autorità comunale l'installazione di paletti dissuasori per impedire la sosta indiscriminata di veicoli privati, il Comune è tenuto ad adottare le misure concretamente richieste **[5]**.

In un altro precedente, invece, è stato il condominio a citare in giudizio il Comune per il silenzio-inadempimento messo in atto in merito alla richiesta di installare dei dissuasori sul marciapiede antistante l'ingresso dell'edificio; in tale situazione, il parcheggio delle auto creava una vera e propria barriera architettonica che ostacolava l'ingresso all'immobile, certificato tra l'altro, contro le barriere architettoniche interne. I giudici, pur dichiarando tale giustificazione non sufficiente, tuttavia, confermavano che l'ente comunale aveva valutato fondate le difficoltà di accesso denunciate dal condominio; difatti, l'Ente Comunale aveva avviato un progetto di allargamento del marciapiede e l'installazione del divieto di sosta, ma senza dissuasori. In definitiva, i giudici amministrativi, in accoglimento

del ricorso, hanno ordinato al Comune di provvedere sull'istanza presentata dai ricorrenti **[6]**.

## **Altre questioni riguardanti l'uso dei parcheggi in condominio**

Salvo diverse disposizioni del regolamento contrattuale, il parcheggio di autoveicoli in cortile è da considerare lecito se non impedisce a quest'ultimo di continuare a servire agli usi cui è destinato e cioè al passaggio di persone, veicoli o suppellettili o alla illuminazione dei locali che su di esso si affacciano. Del resto, il cortile è una parte comune sicché, per il suo godimento, vale il principio dell'art. 1102 cod. civ. per il quale, ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Per meglio dire, al fine del godimento della cosa comune da parte di tutti gli aventi diritto, non essendo possibile l'uso simultaneo del bene da parte degli stessi, è da considerarsi valida la delibera assembleare che, in applicazione del corretto esercizio di regolamentazione, consenta ai condomini un utilizzo "a turni" delle postazioni destinate a parcheggio di autoveicoli, a tutela del pieno diritto di ciascuno al godimento del bene comune. In tema di sosta selvaggia, inoltre, la Corte di Cassazione ha espresso il divieto di parcheggiare nel cortile quando il passaggio delle altre vetture è limitato o quanto meno difficoltoso **[3]**.

Quindi, le delibere che vietano ai condomini di parcheggiare le loro auto nell'area condominiale antistante il fabbricato (disponendo la collocazione di paletti e di fioriere) sono legittime in quanto disciplinano l'uso della cosa comune senza alterarne la funzione o la destinazione **[4]**. Pertanto, fermo restando che l'assemblea può - in assenza di contrarie previsioni del regolamento contrattuale - disciplinare l'uso del cortile a parcheggio, tuttavia, quest'ultima regolamentazione non può spingersi sino al punto di impedire l'accesso degli autoveicoli al cortile per carico e scarico e per l'emergenza (vigili del fuoco, autoambulanze, ecc.).

In conclusione, alla luce di quanto esposto, nonostante i citati diversi orientamenti, possiamo affermare che è possibile installare paletti o altre tipologie di dissuasori per preservare spazi condominiali o aree prossime agli ingressi degli edifici dal parcheggio selvaggio o dall'abbandono di rifiuti, ma ogni soluzione dovrà sempre

tener conto dei diversi fattori e delle differenti normative amministrative comunali.