

Posti auto in condominio: quando è possibile impugnare delibere illegittime

Come riconoscere e impugnare le decisioni assembleari che ledono il diritto di pari utilizzo degli spazi comuni.

di Giuseppe Bordoli – 16.10.24

L'articolo 1117 c.c., n. 2, include espressamente le **aree destinate a parcheggio** tra le **parti comuni del condominio**.

Tuttavia questo spazio comune **molto spesso non è sufficiente** per garantire la copertura integrale degli stalli rispetto al numero dei condomini richiedenti, e questo può creare problemi. Vediamo alcuni casi concreti per riconoscere le decisioni assembleari che ledono il diritto di pari utilizzo degli spazi comuni.

Assegnazione di posti auto in base ai millesimi

La regolamentazione dell'uso di uno spazio comune, in assenza dell'unanimità, deve seguire il principio della **parità di godimento tra tutti i condomini** stabilito dall'art.1102 c.c., il quale impedisce che, sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri.

Di conseguenza **è illegittima la decisione assembleare che prevede l'attribuzione del posto auto in base al valore millesimale di ciascuna unità immobiliare**, dal momento che la quota di proprietà di cui all'articolo 1118 c.c., quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento, che si presume uguale per tutti. Così **non è certo possibile** con delibera assembleare **attribuire il diritto di scegliere i posti auto nel garage condominiale** – tra loro non equivalenti per comodità di accesso – **a partire dal condomino titolare del più alto numero di millesimi** (Cass. civ., sez. II, 07/12/2006, n. 26226).

Clausola del regolamento che assegna metà dei posti auto a singolo condomino

Una decisione di merito ha dichiarato la **nullità** di una clausola del regolamento assembleare che assegnava ad un singolo condomino la metà dei posti auto disponibili, in quanto attributiva di **maggiori diritti sull'utilizzo della cosa comune** (Trib. Brescia 8 novembre 2023 n. 2847).

Se il regolamento non si limita alla disciplina dell'uso delle cose comuni in conformità dei diritti spettanti ai singoli condomini, ma pone delle norme che, incidendo sui singoli diritti, si risolvono in un'alterazione – a vantaggio di alcuni dei partecipanti e in pregiudizio degli altri della misura del godimento che ciascun condomino ha in ragione della propria quota – **nessuna modificazione può essere ammessa senza il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio** (Cass. civ., sez. II, 08/11/2004, n. 21287).

Assegnazione di posto auto riservato

È pacifico che i rapporti condominiali debbano essere informati al **principio di solidarietà** (e di rispetto di elementari regole di comportamento), che richiede un costante **equilibrio** tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

In quest'ottica è preminente l'interesse del singolo condomino alla rimozione degli ostacoli che si frappongono al superamento di situazioni di disuguaglianza e, pertanto, al chiaro scopo di contemperare i diritti di tutti i condomini all'utilizzo dei beni comuni, **va data prevalenza** a coloro tra di essi che, trovandosi in **condizioni di ridotta capacità motoria**, devono fruire di spazi e servizi che gli consentano di raggiungere facilmente la propria abitazione in condizioni di adeguata autonomia.

Di conseguenza è stata respinta l'impugnazione contro una delibera con cui l'assemblea aveva accettato la richiesta di una condolina di poter usufruire di uno stallo riservato per il parcheggio della sua autovettura in prossimità del portone d'ingresso alla propria abitazione in considerazione della grave disabilità di un familiare convivente (Trib. Roma 27 luglio 2022 n. 12021). Si ricorda che la stessa **legge n. 13/1989** prevede

l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati di nuova costruzione mediante la **realizzazione di posti auto riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili** collocati nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio e atti proprio a favorire la mobilità: in questo caso, è la legge a riconoscere tale diritto.

Assegnazione posti auto e frazionamento di appartamento

L'assemblea di un condominio deliberava di **escludere dall'assegnazione di un parcheggio il proprietario dell'appartamento derivato dal successivo frazionamento di un immobile**. Una condolina riteneva tale decisione nulla o annullabile ex art. 1137 c.c. perché non teneva conto di sentenze precedenti che avevano annullato precedenti analoghe delibere. Il Tribunale dava ragione all'attrice, ritenendo **illegittima l'esclusione** dell'attrice dal diritto di fruire del bene comune, decisione richiedente l'unanimità dei consensi, a nulla rilevando che le unità immobiliari dell'attrice fossero state, almeno in parte, ricavate da frazionamenti immobiliari. La Corte d'appello ha confermato la decisione del giudice di primo grado, in totale accoglimento delle difese svolte dall'originaria attrice.

Quindi, **se il frazionamento di un appartamento non è vietato da una norma di natura contrattuale del regolamento, non è lecita la delibera che esclude i titolari delle unità immobiliari frazionate dall'utilizzo del cortile comune** (App. Napoli 15 aprile 2024 n. 1625).

Leggi anche

Gli usi del cortile non consentiti in condominio [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*