

Il parcheggio condominiale turnario esclude l'usucapione

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

Dalla [sentenza del Tribunale di Roma 12 maggio 2021 numero 8317](#) due importanti princìpi:

- 1) il diritto di parcheggio in condominio quando l'area destinata ad autorimesse **non abbia sufficienti posti per tutti i condòmini** può essere concesso mediante il sistema della turnazione (con eventuale rimborso di somme a chi non utilizzi il bene nel periodo di sua competenza);
- 2) la proprietà esclusiva di un posto macchina in una autorimessa comune deve risultare dal titolo, con la conseguenza che si deve escludere il possesso utile all'usucapione del condomino che **abbia utilizzato il posto auto in forza di una delibera condominiale** in condivisione e a turno con altri condòmini (anche ove abbia inserito catenelle e altri sistemi di dissuasione).

Il caso

L'amministratore di condominio di uno stabile romano di dieci unità immobiliari con locale autorimessa posto al piano sotterraneo, in comproprietà tra sole otto unità immobiliari (con quote di comproprietà di 1/8) - dopo aver chiarito:

- a) che con delibera 23 aprile 2015 i comproprietari **avevano stabilito di regolamentare l'uso dell'autorimessa dotata di sei soli posti auto**, tramite turnazione prevedendo per ciascun comproprietario il pari uso del garage in turni di otto mesi consecutivi, alternati a turni di quattro mesi di non utilizzazione dei posti auto;
- b) che una condòmina si è rifiutata di rilasciare il posto auto numero sei entro la data del 3 giugno 2015 ed **ha apposto una catena chiusa con lucchetto** al fine di assicurarsi il godimento esclusivo del posto auto e di impedire agli altri comproprietari di parcheggiarvi - ha chiesto al Tribunale di condannare la condòmina utilizzatrice del posto sei al rilascio del bene con rimozione della catena oltre al risarcimento del danno subito per il mancato godimento del bene comune.

La difesa

La condòmina ha eccepito di essere proprietaria dell'appartamento interno 10 e della cantina interno 10 nonché di un'area a parcheggio per autovettura posta al piano terra del garage condominiale contraddistinta con il numero 10 (in seguito denominata con il numero 6), come dimostrato da atto di compravendita 16 giugno 1983. Ha puntualizzato tra l'altro di **aver regolarmente acquistato**

anche il posto auto numero 10 (ora numero sei) evidenziando che tale spazio sin dall'anno 1955 fino ad oggi sarebbe stato delimitato con un'apposita catenella metallica per evitare l'occupazione da parte di autovetture appartenenti agli altri condòmini o a terzi estranei, con conseguente usucapione del bene. **In giudizio sono intervenuti anche alcuni condòmini** ribadendo le difese già formalizzate dal condominio ed escludendo la sussistenza nella fattispecie dei presupposti per l'usucapione.

La decisione

Il Tribunale di Roma ha esaminato prima di tutto i titoli relativi alla proprietà della condòmina. In effetti dall'atto notarile 6 giugno 1983 risulta compresa nella compravendita di beni in favore di essa «una area parcheggio di un'auto tipo medio, sita nell'autorimessa con degli altri condòmini avente accesso da una rampa giusta il regolamento di condominio». Ne consegue che **la condòmina non ha acquistato un determinato posto auto ma solo la possibilità di utilizzare l'area** destinata a parcheggio condominiale. **Senonché l'area condominiale come bene comune, resta oggetto di uso paritario da parte di tutti i condòmini a norma dell'articolo 1102 del Codice civile.**

Tra l'altro relativamente al condominio in questione risulta un precedente del Tribunale di Roma costituito dalla sentenza 7257/1965 con cui il Tribunale ha rilevato che l'area a parcheggio garage è di proprietà comune fra tutti i condòmini e con gli atti di compravendita **era trasferito ai singoli condòmini il solo diritto di comunione sull'autorimessa.** D'altra parte l'area autorimessa non risulta frazionata. La divisione di un bene comune avrebbe dovuto comportare la sottoscrizione dell'atto di vendita da parte di tutti i condòmini a norma dell'articolo 1350 del Codice civile e 1108 del Codice civile (con reciproche trascrizioni a favore e contro). **Ciò premesso l'assegnazione in modo turnario** dei posti auto rappresenta una modalità di attuazione dei diritti riconosciuti a ciascun condòmino sul bene comune a norma dell'articolo 1102 del Codice civile (e non una innovazione).

Quando scatta l'usucapione

In ogni caso non è sufficiente il possesso del bene comune o di una parte di esso per acquistarne la proprietà per usucapione ma è necessario che il comproprietario abbia esercitato sullo stesso un comportamento che denoti in modo univoco la volontà di possederlo **in via esclusiva come proprietario e non come comproprietario.** In questo senso Cassazione 13200/1999 secondo cui nel caso di uso esclusivo del posto auto contrassegnato, in mancanza di prova certa di un possesso che si manifesti in comportamenti atti ad escludere il mero uso esclusivo, concesso tollerato dagli altri condòmini, questi ultimi mantengono pur sempre il titolo per utilizzare il bene comune per finalità collettive.

Non è pertanto ammissibile l'usucapione di un bene condominiale dimostrandone semplicemente il possesso, ma è necessario fornire la prova di un

possesso esclusivo, che si protrae per più di vent'anni in modo pacifico ed ininterrotto creando così **i presupposti per l'acquisto da parte del condomino che usi la cosa comune** in modo inconciliabile con la possibilità del godimento altrui. Nel caso di specie la sentenza del Tribunale di Roma 8317/2021 ha ulteriormente evidenziato che il dante causa della condòmina (**cioè il precedente proprietario dell'appartamento**) aveva persino partecipato alla delibera relativa all'uso turnario del locale autorimessa, stabilendo dei turni trimestrali di utilizzazione. Con successiva delibera assembleare era stato poi disposto che i posti macchina sarebbero restati come attualmente sono.

Conclusioni

Il Tribunale di Roma ha ritenuto che non fosse sufficiente la catenella a dimostrare l'uso esclusivo del parcheggio. Tanto più che la prova testimoniale ha dimostrato che la catenella **era installata solo a partire dal 1996** e che comunque risultava facilmente accessibile il posto auto anche per usi diversi dal parcheggio di auto per autovetture quali per esempio il deposito di materiali, di ciclomotori e biciclette. Il Tribunale di Roma ha dunque accolto **la domanda di rilascio del posto auto** ma non la domanda di danni in assenza di una prova puntuale del danno subito dal condominio.