

Condominio e parcheggi

La cronica carenza di parcheggi ha fatto sì che la loro realizzazione sia agevolata e spesso anche imposta dalle leggi. Salvo casi particolari, box, posti in garage e posti auto all'aperto sono di proprietà o comunque con diritto d'uso di singoli condomini. Quindi i posti auto, esattamente come gli appartamenti in un palazzo a sviluppo verticale, hanno un rapporto di tipo condominiale con le parti comuni di un palazzo, cioè sono sottoposti alle stesse regole previste dal codice civile per il condominio.

Tuttavia, non sempre i condomini proprietari di appartamenti corrispondono esattamente ai condomini proprietari di un posto auto: capita abbastanza spesso infatti che chi vanta diritti, per esempio, su un box, abiti invece in un palazzo diverso, anche se vicino, oppure che non tutti gli abitanti di uno stabile posseggano un posto auto. Ciò, inevitabilmente, crea problemi, per quanto attiene alla suddivisione di certe spese che sono parzialmente risolte solo quando sono costituiti due diversi condomini: quello dei proprietari degli alloggi e quello dei proprietari dei posti auto, con diversi regolamenti, tabelle millesimali, amministratori e organi assembleari. Purtroppo il caso dei due condomini differenti è l'eccezione e non la regola.

Riassumendo si possono identificare almeno tre tipologie differenti di costruzioni:

a) Garage, in genere sotterranei, costruiti in aree comunali e concessi in diritto d'uso (in genere per sessant'anni) a proprietari privati. Si tratta a tutti gli effetti di condomini autonomi, per cui valgono le stesse regole previste per gli alloggi costruiti su aree comunali e concessi in diritto di superficie ai sensi della legge n. 167. Regolamenti condominiali e tabelle millesimali esistono sempre e comunque e alla termine del diritto d'uso vengono inglobati nel patrimonio comunale (salvo diversi accordi)..

b) Posti auto su aree di proprietà solo di alcuni condomini, del tutto esterne all'edificio. Si tratta di immobili o terreni in semplice comunione: in mancanza di regolamenti, valgono le regole sulla comunione.

c) Garage, in genere suddivisi in box, collocati sotto il cortile o posti auto in aree scoperte, ma interne alla proprietà condominiale. Possono essere accessibili da rampe fuori dall'edificio oppure passando attraverso gli androni. E questa la tipologia che crea maggiori problemi.

In quest'ultimo caso, possono essere stati costituiti due condomini diversi e, a seconda delle circostanze, il rapporto tra i due enti può essere paragonabile a quello del supercondominio tradizionale oppure, al contrario, può esistere una semplice servitù di passaggio di cui gode il condominio di garage rispetto a quello di appartamenti. La distinzione ha un notevole peso, soprattutto in mancanza di regole certe, perché le norme sulle servitù (di cui non tratteremo) sono differenti da quelle del condominio.

Ma il caso senz'altro più comune è quello dell'unico condominio, a cui partecipano anche i proprietari di soli box. Se il regolamento condominiale contrattuale è preciso a proposito, valgono le sue disposizioni, ed è inutile sprecare parole. I dubbi sorgono invece quando non esiste alcuna regolamentazione o quando essa è insufficiente. Ovviamente il proprietario del solo box, qualora l'accesso sia esterno al palazzo, e non raggiungibile da scale o ascensori interni, non partecipa alle maggior parte delle spese relative al fabbricato. Ma esistono eccezioni, alcune del tutto evidenti (muri e cancelli esterni, gabbiotto esterno di portineria del complesso) e altre un po' meno (facciate e giardini). Infatti, per giurisprudenza, la facciata dell'edificio e le aree a verde circostanti contribuiscono al decoro del complesso, di cui godono anche i proprietari del garage. Ci si può poi chiedere: nel caso in cui l'accesso alle aree a parcheggio avvenga attraverso l'androne, o, addirittura, sia garantito quello pedonale da scale e/o ascensori interni, qual è l'apporto alle spese comuni dei proprietari di soli box, una volta chiarito che anche la facciata del palazzo e di loro competenza? Risposta: il passaggio attraverso l'androne è coperto dal tetto e cinto dai muri esterni e quindi anche i proprietari di soli box parteciperanno alle spese per la loro manutenzione e

ricostruzione. Se poi il palazzo è dotato di portineria, ovviamente il portiere garantisce la custodia anche dei posti auto e va pagato anche dai loro proprietari. Per scale e ascensori valgono le regole del condominio parziale e la suddivisione delle spese è quella specificata nell'articolo 1124 del codice civile (metà in proporzione ai millesimi e metà in proporzione al numero dei piani da percorrere per raggiungere il garage sotterraneo).

Garage sotterranei e manutenzione del cortile

Quando il cortile ospita posti macchina a uso esclusivo i condomini utilizzatori del parcheggio debbono sostenere per intero le spese di rifacimento per gli spazi corrispondenti ai posti macchina stessi.

I dubbi crescono, però, quando si deve fare l'impermeabilizzazione del cortile, e vi sono degli ambienti sottostanti (per esempio, un garage che non è d'uso a tutti i condomini).

Occorrerà stabilire caso per caso chi deve contribuire e quale opera è da considerarsi utile a tutto il condominio (per esempio, il pavimento) e quale invece solo a una sua parte (gli strati impermeabilizzanti e la volta del garage o dei box). La giurisprudenza più recente afferma che le spese di ricostruzione del cortile vanno imputate per 2/3 ai proprietari dei box coperti dal piano e per 1/3 ai proprietari del cortile (in genere il condominio). Si tratta di un'interpretazione estensiva del criterio stabilito dal codice civile per i lastrici solari a uso esclusivo.

Un caso particolare è quando i lavori di rifacimento di un cortile impongono il rifacimento di aiuole o comunque di superfici piantumate con alberi e cespugli che coprono i garage sottostanti. In questo caso ci pare logico che le spese per rifare il giardino competano a tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, perché tutti ne traggono giovamento estetico.

Realizzazione di nuovi posti auto

La legge n. 122/1989 (legge Tognoli), integrata poi dalla legge n. 127/1997, ha previsto facilitazioni di tipo urbanistico e deroghe alle norme condominiali ai fini della realizzazione di posti auto. Con un vincolo però: i posti auto sono inalienabili separatamente dagli appartamenti di cui sono pertinenza.

Ai nostri fini, si possono distinguere due tipi diversi di interventi negli edifici esistenti:

a) I posti auto ricavati al pian terreno o nel sottosuolo dell'edificio. L'intervento deve essere deciso dall'assemblea dei condomini con la maggioranza degli intervenuti e con perlomeno 500 millesimi. A ogni unità immobiliare del condominio deve corrispondere almeno un posto auto, non importa se di proprietà singola o comune.

b) quelli realizzati grazie alle integrazioni alla legge Tognoli portate dalla legge n. 127/1997. Possono essere costruiti anche solo da una parte dei condomini, in aree esterne al condominio stesso, e divengono pertinenziali ai loro appartamenti. In questo caso, non occorre l'assenso dell'assemblea condominiale. Hanno comunque lo stesso vincolo di inalienabilità.

Benché la vendita separatamente dall'appartamento sia vietata, non sembra che si possa dire lo stesso per l'affitto. Perlomeno la legge non fa alcun cenno a proposito. Comunque l'Iva sulle fatture per la loro edificazione è (attualmente) al 4% e si può far ricorso alla Denuncia di inizio attività per gli assenti comunali.

Posti auto obbligatori

Per i palazzi costruiti dopo il 1 settembre 1967, o comunque per gli interventi di incremento di volumetria e superficie (tranne quelli espressamente esclusi dalle leggi) è stabilito un certo "standard" di superficie a posto auto.

Si tratta di un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruzione (per concessioni rilasciate dall'1 settembre 1967 al 6 aprile 1989) o del doppio, e cioè un metro quadrato ogni dieci metri cubi di

costruzione, per concessioni successive al 7 aprile 1989. Grossomodo, quest'ultima misura corrisponde a un box doppio per ogni appartamento di 100 metri quadrati.

Per lungo tempo la giurisprudenza aveva giudicato tali spazi fruibili solo dagli abitanti del palazzo, che, al di là di a chi facesse capo la proprietà, avevano comunque il diritto di utilizzarli (anche in seguito a un contratto di comodato o di locazione).

Poi però la legge 28 novembre 2005, n. 246 ha aggiunto una disposizione: “Gli spazi per parcheggi realizzati ... non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse”.