

PARCHEGGI IN CONDOMINIO

Argomento articolato, più volte affrontato anche dalla legislazione, rientra tra **le questioni maggiormente dibattute e dirimenti**

Vivere in condominio e avere a disposizione **un garage o un posto auto in cortile** è un vantaggio non da poco, soprattutto per chi vive nelle grandi città, dove la ricerca del parcheggio mette alla prova nervi e pazienza. • Non sorprende così che nel corso degli anni i prezzi degli stalli condominiali siano cresciuti, tant'è che oggi chi decide di privarsene può ottenere **un cospicuo guadagno**. • Tutto semplice? Non proprio: cedere un posto auto condominiale è **una questione complessa**, come dimostrano le numerose leggi che in momenti differenti hanno cercato di regolamentare la materia.

LEGATI ALLA CASA O NO?

La "legge ponte" (n. 756 del 6 agosto 1967) è stata la prima ad affrontare il tema, introducendo nella norma urbanistica del 1942 un articolo (il 41 sexies) che prevedeva, per ottenere una concessione edilizia, l'obbligo di dotare i nuovi edifici di posti auto in misura **non inferiore a 1 mq per 10 mc di costruzione**. I parcheggi di quel periodo sono quindi legati agli immobili da un **vincolo di pertinenzialità**. • Ventidue anni dopo, la legge Tognoli (n. 122 del 24 marzo 1989) introduce il concetto di **inalienabilità del posto auto pertinenziale**, vale a dire l'impossibilità di venderlo separatamente dall'unità immobiliare a cui è legato. Inoltre, ha esteso tale pertinenzialità anche ai parcheggi realizzati dopo la costruzione dell'edificio. • Nel 2005 la legge n. 246 aggiunge un secondo



Fermo restando quanto previsto dall'art. 41-sexies della legge del 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, e l'immodificabilità della destinazione a parcheggio, secondo l'art. 10 del DL del 9 febbraio 2012 n. 5 la proprietà può essere trasferita, oltre che come pertinenza di altra unità immobiliare nello stesso comune, anche in caso di "espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione".

comma all'articolo 41 sexies della "legge ponte", prevedendo che "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma **non sono gravati da vincoli pertinenziali** di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse". • Sul punto, nel 2008 la Cassazione ha osservato che è sì possibile trasferire la proprietà dei parcheggi pertinenziali in modo separato rispetto all'immobile di riferimento, ma ciò vale **solo per quelli realizzati dopo il 2005**.

• Si arriva così al 2012, quando il Decreto n. 5 dispone che i parcheggi gravati da vincolo di pertinenzialità possano essere **venduti separatamente dall'appartamento**, a patto che siano destinati

a pertinenza di un altro immobile ubicato nello stesso comune.

LA SITUAZIONE ATTUALE

Per trarre le conclusioni, dunque, i parcheggi **realizzati prima del 1989** possono essere trasferiti senza alcun vincolo d'inalienabilità, mentre quelli costruiti unitamente all'edificio dopo tale anno (ma **prima del 16 dicembre 2005**) si possono vendere solo ed esclusivamente insieme all'immobile oppure separatamente, ma diventando pertinenza di un altro immobile sito nel medesimo comune. Pertanto, gli unici posti auto ad essere trasferibili di proprietà senza vincoli sono quelli **realizzati insieme all'unità immobiliare dopo il 16 dicembre 2005**.

AFFITTARE IL POSTO AUTO NELLO SPAZIO IN COMUNE

Un posto auto privato ma sito in spazio comune può essere ceduto in affitto, a patto che il regolamento di tipo contrattuale (predisposto dal costruttore e accettato da tutti i condòmini al momento dell'acquisto delle singole unità immobiliari) lo vieti espressamente. Se invece è condominiale non si può locare a terzi senza il benestare dell'assemblea, in quanto l'area è a tutti gli effetti un bene comune. Il discorso si complica quando i posti auto sono assegnati ai condòmini attraverso un sistema di turnazione. In questo caso si configura un diritto d'uso che, a norma dell'articolo 1024 del Codice civile, non può essere dato

in affitto, né a un condomino che risiede nello stesso stabile né a un soggetto terzo. L'attuale normativa prevede, inoltre, che un condomino a cui sia assegnato un posto auto non possa cederlo gratuitamente ad altri: lo spazio infatti in tal caso torna nella disponibilità del condominio. Tuttavia, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno i 500 millesimi dell'edificio, l'assemblea può approvare una delibera che preveda l'uso indiretto del parcheggio. In tal caso diventa possibile affittare il posto a un condomino o a un soggetto altro, in cambio di un canone da concordare tra le parti.

IN CORTILE: CHI PAGA LE SPESE DI MANUTENZIONE?

Questo spazio condominiale rientra tra le parti comuni dell'edificio e, di conseguenza, le spese di manutenzione, ordinarie e straordinarie, sono **a carico di tutti i condòmini proprietari**, che contribuiscono in proporzione ai rispettivi millesimi. • Se è destinato a parcheggio, **anche chi non possiede l'auto**, deve comunque pagare per eventuali interventi di manutenzione, come per esempio il rifacimento della pavimentazione. • Le spese sono infatti sempre a carico di tutti, ma, secondo l'articolo 1102 del Codice civile, **ognuno può in qualsiasi momento servirsi della cosa comune** (il cortile) purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. • Questo perché anche chi non ha l'automobile potrebbe in futuro usufruire del posto auto condominiale oppure utilizzarlo per carico/scarico o per lasciare biciclette e moto.

AUTO ELETTRICHE E COLONNINE IN SPAZI COMUNI

Ogni condomino, anche senza l'ok dell'assemblea, può installare in cortile un impianto di ricarica per auto elettriche, facendo attenzione a non danneggiare l'area comune o limitarne la fruizione agli altri. Il progetto va comunicato tempestivamente all'amministratore, che, pur non potendo vietare l'intervento, può indicarne le modalità di esecuzione, in modo da ridurre

i disagi per i restanti condòmini. I costi di installazione sono a carico del singolo proponente o del gruppo di condòmini che usufruiscono del servizio, suscettibile di utilizzazione separata. In alcuni casi sono sostenuti dalla società che gestisce il servizio, la quale recupera l'investimento iniziale con le tariffe applicate agli utenti che ricaricano il proprio mezzo.

COSE di CASA

N. 5 MAGGIO 2026

2 €



IL MENSILE PER VIVERE MEGLIO LA CASA

COMFORT IN **21 MQ** GRAZIE
A SOLUZIONI MULTITASKING

UNA PALETTE CROMATICA
ORIGINALE TRASFORMA **65 MQ**

70 MQ CON INTERNI RIPENSATI
PER MODI DI VIVERE ATTUALI

IDEE DA COPIARE

- **UN'ISOLA A PIÙ FUNZIONI**
- **LO STUDIO COME UNA SERRA**

SCEGLIERE LA **POLTRONA**
CON I COLORI DI TENDENZA

RIGHE PER MOBILI E DECORI

I TAVOLI ALLUNGABILI

VESTIRE IL **LETTO** PER L'ESTATE

TENDE E SCHERMATURE
PER RISPARMIARE ENERGIA

CAPPE CHE PURIFICANO

CUCINE PER SPAZI ALL'APERTO

SUPERFICI VERDI IN&OUT
NEL SEGNO DELLA SOSTENIBILITÀ

CHE COSA C'È DI NUOVO?

