



Auto di non residenti in condominio possono accedere in cortile?

Parcheggio condominiale: chi può utilizzarlo? Le persone estranee al condominio possono sostare con la propria auto? Tutte le regole da conoscere.

Avv. Mariano Acquaviva - Foro di Salerno 20/05/2021

Trovare un posto per l'auto è sempre difficile, anche quando si deve parcheggiare nei pressi della propria abitazione. A meno che non si sia provveduto a designare delle aree di sosta personalizzate, destinate cioè ai residenti, è davvero arduo trovare uno stallone libero, sia in centro città che in periferia.

Lo stesso problema si pone per chi vive in un condominio in cui l'accesso al parcheggio e/o al cortile sia libero, cioè non impedito da accorgimenti come un cancello o una barriera automatica.

Come comportarsi se le aree condominiali adibite alla sosta delle auto sono occupate da persone esterne alla compagine? **Le auto dei non residenti in condominio possono accedere al cortile?**

Parcheggio condominiale: come funziona?

Per disposto codicistico (art. 1117, comma primo, nr. 1), tutte le **aree destinate a parcheggio** in condominio costituiscono **parti comuni** e, pertanto, possono essere liberamente utilizzate da ciascun condomino, purché non venga totalmente escluso il godimento che altri possono fare della stessa area.

In altre parole, ogni condomino può parcheggiare nelle aree adibite, purché non impedisca agli altri di fare lo stesso.

Ciò non significa che tutti i condòmini devono poter parcheggiare **nello stesso momento** (si pensi a uno spazio ristretto a fronte di una molteplicità di proprietari), ma che, in astratto, non è possibile privare nemmeno uno soltanto dei condòmini del suo diritto a posteggiare il suo veicolo.

La soluzione ideale adottata da molti condòmini è, ad esempio, quella di stabilire un uso turnario del parcheggio.

Quanto appena detto non vale se il **regolamento contrattuale** dispone diversamente, ad esempio assegnando il parcheggio in via esclusiva ad alcuni condòmini, negandolo invece ad altri.

Cosa succede, però, se ad occupare i posti auto sono **persone estranee** al condominio? Le auto di individui non residenti possono accedere in cortile?

Clienti, amici e parenti: possono parcheggiare in condominio?

Tra le persone non residenti in condominio rientrano senza dubbio **clienti, amici e parenti** dei proprietari. Questi soggetti possono occupare posti auto, magari accedendo col loro veicolo nel cortile?

Ebbene, deve ritenersi che l'uso delle aree adibite a parcheggio da parte di soggetti legati ai condòmini sia **lecito**, nel senso che, se sono rispettate le normali regole del codice della strada (secondo cui, ad esempio, la sosta deve avvenire all'interno dello stallone così come delimitato dalla segnaletica orizzontale), allora nulla potrà essere contestato a costoro.

Dunque, è diritto del cliente di uno dei condòmini parcheggiare all'interno dell'area condominiale. Si pensi a chi si reca dall'**avvocato o dal dentista** che riceve in uno studio sito all'interno dell'edificio condominiale. Idem per i clienti di commercianti e rivenditori vari.

Quanto appena detto vale anche per **amici, familiari e parenti** che si recano in visita presso uno dei condòmini: possono accedere alle aree condominiali e parcheggiare il proprio veicolo.

In questo senso, dunque, possiamo dire che anche i non residenti, se legati ai condòmini da uno dei vincoli che abbiamo appena visto, possono parcheggiare in condominio.

La sosta di clienti, amici, parenti e familiari è però lecita sempreché il **regolamento** non disponga diversamente, ad esempio riservando in maniera esclusiva il parcheggio solamente ai condòmini residenti.

Solo qualora esista un **esplicito divieto di sosta per i non residenti**, questi ultimi non sono autorizzati a parcheggiare l'auto nel cortile in comune. Peraltro, è appena il caso di precisare che il divieto di parcheggio per i non residenti può essere imposto con una semplice **delibera assembleare**, non essendo necessaria l'unanimità dei consensi.

Auto ceduta a familiare non residente: si può vietare il parcheggio?

Quanto appena ricordato nel precedente paragrafo vale anche nell'ipotesi in cui un condomino dia in prestito la propria auto a un suo familiare, non residente, che la parcheggia nella libera area condominiale sottraendo così spazio agli altri residenti.

In un caso del genere non è possibile opporsi in quanto ciascun proprietario ha il diritto di cedere in locazione o in **comodato gratuito** i beni che possiede, con la conseguenza che chi ha l'uso di questi beni subentra in tutti i diritti del proprietario, anche in riferimento ai beni condominiali.

Ciò vuol dire che, quando è consentito il parcheggio a tutti i condòmini senza alcuna restrizione (neppure in riferimento al numero di auto di proprietà che possono essere lasciate in sosta), anche chi ha la vettura in prestito ha il diritto di lasciare l'auto in **cortile**, esattamente come il proprietario del veicolo.

Il fatto che non sia residente nel condominio non ha alcuna rilevanza in riferimento ai diritti riconosciuti dalla legge relativamente all'uso dei beni comuni, e non è possibile imporre nessuna restrizione da questo punto di vista perché si tratterebbe di incidere sui **diritti reali** dei proprietari, come, appunto, quello di cedere i beni posseduti o di vietare a chi li ha in prestito di utilizzarli al suo posto.

Estranei e non residenti: possono parcheggiare in condominio?

Diverso è il discorso per persone non residenti che sono **completamente estranee** alla compagine condominiale. Il parcheggio in area condominiale di persone totalmente esterne è dunque illecito.

Si pensi a chi, pur abitando in tutt'altro luogo, mette in sosta la propria auto all'interno del cortile condominiale solo perché non ha trovato spazio altrove.

In un caso del genere, il parcheggio dell'estraneo potrebbe essere contestato dai condòmini. Trattandosi tuttavia di area privata, non è possibile appellarsi alle forze dell'ordine oppure chiamare il **carro attrezzi** per la rimozione forzata. L'unica cosa che si può fare è segnalare l'episodio all'amministratore affinché:

- contatti il proprietario del veicolo, con invito a spostarlo;
- promuova un'**azione civile d'urgenza** (ricorso ex art. 700 c.p.c.) per ottenere la rimozione del veicolo, nel caso in cui la sosta arrechi grave danno ai condòmini.

Nel caso in cui la vettura del non residente sia parcheggiata in modo tale da impedire l'entrata o l'uscita dall'area da parte degli altri condòmini, allora è possibile in teoria sporgere **denuncia per violenza privata** ex art. 610 c.p.; è il caso, ad esempio, di colui che volontariamente ha lasciato il proprio fuoristrada all'ingresso del parcheggio, impedendo così agli altri di poterlo utilizzare.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/parcheggio-condominiale-chi-puo-utilizzarlo-le-persone-estranee-al-condominio.18115>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano