

CONDOMINIO DIFFICILE

Oltre ai divieti molti camperisti hanno dovuto affrontare discriminazioni emanate dai condomini del proprio palazzo.

Quali novelli parlamentari, con una semplice alzata di mano, il condomino del piano di sopra poteva allontanare dal parcheggio condominiale

l'odiato camper.

Oggi, nell'articolo riprodotto a fianco, l'argomento è stato affrontato ed il camperista potrà validamente contrastare eventuali discriminazioni condominiali.

Pier Luigi Ciolli

L'assemblea interviene in mancanza di specifiche norme di regolamento

Nei parcheggi condominiali semaforo verde per i camper

Dopo la «legge Tognoli» e le recenti sentenze della Cassazione, tocca ora ai proprietari mantenere accesa la discussione sui parcheggi condominiali. Rientrati dalle ferie, infatti, alcuni vorrebbero posteggiare in cortile il camper o la barca, ma incontrano l'opposizione degli altri condomini. Esistono regole in proposito? Anche in tema di parcheggio la varietà di interessi e situazioni particolari è destinata a essere regolamentata, in linea di principio, dall'assemblea, ovvero dal regolamento contrattuale. Per inquadrare il problema occorre anzitutto individuare l'uso proprio del cortile, ossia la funzione primaria.

La Corte di cassazione ha precisato da tempo che essa consiste nel dare aria e luce ai locali prospicienti e di consentire il transito per accedervi. Pertanto è vietato ogni uso in contrasto con tale funzione, come in due casi ben precisi, individuati dalla giurisprudenza: primo, l'assemblea condominiale non può deliberare a maggioranza la trasformazione del cortile in area edificabile destinata all'installazione di autorimesse a beneficio di alcuni soltanto dei condomini (Corte di cassazione, sentenza n. 6673 del 9 dicembre 1988); secondo, è illegittimo l'accordo assembleare di destinare la corte comune a spazi di uso esclusivo se l'accordo stesso non è stato approvato con regolare delibera assembleare. L'atto scritto deve essere annotato nei registri condominiali. In linea di massima, però, si deve ritenere applicabile al cortile la norma generale dell'articolo



Anche camper, roulotte e piccole barche possono trovare posto nei parcheggi condominiali

1102, secondo la quale ciascun condomino può utilizzare l'area condominiale purché non ne alteri l'anzidetta «destinazione naturale» e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Se il regolamento contrattuale di condominio non stabilisce nulla in contrario, il parcheggio di auto nel cortile è da considerarsi lecito. Anzi, i condomini non potrebbero, nemmeno con delibera presa a maggioranza, decidere di chiudere l'accesso veicolare al cortile anche per traslochi o per il carico e scarico da locali a uso commerciale il cui unico accesso è consentito dal cortile stesso. Se invece il regolamento contrat-

tuale prevede necessariamente un uso diverso della corte, a esempio con sistemazione a giardino, per cambiare tale destinazione è necessaria l'unanimità dei consensi. Peraltro il parcheggio può legittimamente essere stabilito con varie modalità: a) senza assegnazione degli spazi; b) con assegnazione fissa dei posti auto (quando lo spazio è sufficiente per tutti i condomini). Ma esaminiamo ora i casi particolari, cominciando da roulotte, camper, piccole imbarcazioni. Il loro parcheggio sotto casa può considerarsi, a seconda dei casi, legittimo o meno.

Si rientra nel primo caso quando il posto auto è di proprietà ovvero di uso

esclusivo e l'automezzo non fuoriesce dagli spazi segnati. Oppure quando il cortile non ha posti auto assegnati, ma il camper non impedisce agli altri condomini un pari uso del bene comune, né toglie aria e luce agli appartamenti del piano terreno. E invece illegittimo in caso di espresso divieto nel regolamento condominiale; o in caso di eccessivo ingombro del cortile o di fuoriuscita dai limiti segnati con conseguente diminuzione dello spazio a disposizione degli altri condomini.

Diverso è il discorso sulla possibilità di parcheggio per le auto delle persone di fiducia del condomino (familiari, amici o clienti). Vari sono infatti i criteri applicabili. Quando il posto auto è di proprietà singola, il condomino può utilizzarlo liberamente per la sosta temporanea o stabile anche di persone estranee, ma se è di proprietà condominiale il discorso cambia: è l'assemblea che ne regola le modalità. E l'assemblea, nella sua sovranità, può vietare la sosta di qualsivoglia automezzo nel cortile. Nel suo potere disciplinare l'assemblea non potrebbe invece deliberare che l'uso del parcheggio sia riservato ai soli condomini proprietari di una determinata quota millesimale, proibendo l'uso del parcheggio agli altri proprietari con quota millesimale inferiore a detto limite.

In sede di regolamento contrattuale (sottoscritto o accettato da ciascun condomino al momento dell'acquisto) non sussistono limiti al potere organizzativo.

Gabriele De Paola