

Parcheggio in condominio: i poteri dell'assemblea.

La destinazione tipica del cortile comune è quella di dare aria e luce ai locali che vi si affacciano. Il cortile serve anche, in generale, per il passaggio di cose e di persone, per il gioco dei bimbi oppure per consentire ai condomini di accedere nell'area condominiale per il carico e scarico di merce. La necessità di reperire spazi per parcheggiare autoveicoli impone all'assemblea, ormai con sempre maggior frequenza, di adattare la destinazione delle cose comuni alle mutate esigenze della vita. Il cortile, se il regolamento non lo vieta, può essere adibito a parcheggio delle auto, assicurando in tal modo il migliore godimento del bene comune a tutti i partecipanti al condominio. Più in generale, l'assemblea può deliberare a maggioranza di destinare aree condominiali scoperte a parcheggio per i condomini, senza la necessità del consenso unanime di tutti i condomini. Non può però decidere di posizionare nel cortile singole autorimesse a beneficio, anche se a pagamento, di alcuni soltanto dei condomini; tanto meno può disporre l'assegnazione nominativa di posti fissi del cortile comune in favore di singoli condomini in quanto, così decidendo, andrebbe ad escludere il diritto degli altri condomini di fare pari uso del bene comune. Neppure può prevedere il parcheggio solo in favore dei condomini proprietari di una determinata quota millesimale, vietandone invece l'uso ai titolari di quote minori. Nel caso in cui il cortile non sia sufficiente a contenere le auto di tutti i condomini, l'assemblea deve deliberare l'uso turnario di esso: tale criterio è infatti ritenuto l'unico idoneo a garantire il pari diritto di godimento del bene da parte di ogni condomino qualora la cosa comune non sia in grado di garantire un contemporaneo suo uso da parte di tutti. Periodicamente si dovrà quindi provvedere ad assegnare i posti auto in modo da garantirne la disponibilità a coloro rimasti esclusi dalla prima assegnazione. E' valida infine la delibera che pone a carico di colui che parcheggia l'onere di versare un periodico compenso nei limiti di un maggior contributo per l'usura che il transito e la sosta comportano del bene comune.