

Posso parcheggiare davanti al mio garage?

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 19/5/2020

Il proprietario di un garage può parcheggiare stabilmente la seconda auto nello spazio antistante l'entrata del suo box? Ecco cosa dice la legge.

Se sono proprietario di un box interno ad un condominio, non posso parcheggiare davanti al mio garage, perché si tratta di uno spazio comune che tutti i condomini hanno diritto di utilizzare.

Tuttavia, potrò chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea perché mi autorizzi, a maggioranza, alla sosta esclusiva davanti al mio box. Inoltre, se il mio garage sbocca sulla via pubblica e ho apposto un passo carrabile, nemmeno io potrò sostare davanti al mio box, perché la licenza del passo carrabile assicura solo il libero transito dei miei veicoli, ma non l'occupazione della strada pubblica.

Il parcheggio davanti al garage interno ad un condominio

In un condominio, la gestione dei posti auto si rivela spesso difficile. Sono frequenti in questo ambito liti tra gli abitanti che non di rado sfociano in cause giudiziarie. Se poi un singolo condomino è proprietario di un garage, si pone il dubbio se questi possa occupare, con la seconda auto, lo spazio antistante l'entrata del suo box: il proprietario ha un diritto in tal senso? Dall'altro lato, vengono lesi i diritti degli altri condomini?

Per rispondere alle domande poste, la prima cosa da fare è consultare il regolamento condominiale. In questo modo si può scoprire se il condominio ha preso posizione sulla questione, riconoscendo il diritto del proprietario di parcheggiare davanti al proprio box. Se il regolamento nulla dice sul punto, vale quanto segue.

Lo spazio antistante l'entrata del garage è uno spazio comune: esso può essere utilizzato da tutti i condomini, che possono farne uso senza pregiudicare i diritti degli altri.

In pratica, il singolo condomino non ha, per il solo fatto di essere proprietario del box, il diritto esclusivo di parcheggiare la propria auto davanti all'entrata.

Tuttavia, egli potrà chiedere all'amministratore che l'assemblea condominiale si esprima definitivamente sulla questione. Infatti, l'assemblea può decidere, a maggioranza, di permettere al titolare del box di parcheggiare l'auto davanti allo stesso, a patto che non esistano precedenti diritti degli altri condomini e che la parte rimanente dello spazio comune rimanga utilizzabile per questi ultimi: in pratica, gli altri abitanti devono poter fruire della restante area comune senza disagi.

L'assemblea, quindi, può autorizzare la sosta. Con questa deliberazione, tuttavia, non si riconosce alcun diritto reale al proprietario del box (cioè non si riconosce la proprietà esclusiva dell'area antistante l'entrata o un diritto di servitù sulla stessa). Semplicemente, si

regolamenta l'uso delle parti comuni, senza introdurre alcuna disparità di trattamento tra i condomini né una facoltà di sosta incondizionata che arrechi disagio agli altri (impedendo ad esempio il transito o di manovra degli altri veicoli).

Proprio perché non si costituisce un diritto di proprietà o una servitù, non è necessaria la votazione all'unanimità (richiesta invece per la costituzione dei diritti reali sui beni comuni), ma basta l'assenso della maggioranza assembleare.

È utile ricordare, in ogni caso, che se un condomino parcheggia ripetutamente la propria auto davanti al box altrui, impedendo intenzionalmente al proprietario di uscire ed entrare con il suo veicolo, si configura il reato di violenza privata.

Il soggetto sarà quindi penalmente perseguibile.

Il parcheggio davanti al garage con passo carrabile

Cosa succede invece se sul garage c'è un passo carrabile? In questo caso, come si sa, nessuno può sostare nello spazio antistante l'ingresso del box: ma questo divieto vale anche per il proprietario?

Com'è noto, il passo carrabile può essere richiesto per i box che si affacciano sulla pubblica via, al fine di impedire a chiunque la sosta davanti all'entrata.

A tal fine, il proprietario paga una tassa che gli consente di entrare ed uscire liberamente dal locale con i propri veicoli.

Lo spazio antistante l'ingresso del box, però, è demaniale (cioè, è uno spazio pubblico).

L'uso della strada pubblica per la sosta non può essere riservato in via esclusiva a «determinati veicoli» (come quello del proprietario), se non per motivi di pubblico interesse.

Di conseguenza, il titolare della licenza di passo carrabile ha solo il diritto di transito per accedere ed uscire dal locale: quindi, ha il diritto che lo spazio davanti all'entrata sia lasciato libero. Ma egli non può parcheggiare la sua auto davanti al passo carrabile, perché il suolo non è di sua proprietà e non ha alcun diritto esclusivo in tal senso.

Il proprietario, come tutti, deve rispettare il divieto di sosta, perché non esiste una norma che gli consenta di parcheggiare in tale spazio. In caso contrario, infatti si creerebbe un'area di sosta esclusiva a favore del proprietario del garage, e ciò non è in alcun modo previsto dalla legge.

IN PRATICA

In un condominio, se il regolamento non dice nulla, il proprietario di un garage non ha il diritto esclusivo di parcheggiare l'auto davanti al suo box. Egli però può chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, che si pronuncia a maggioranza.

Anche in caso di garage con passo carrabile, il proprietario non può parcheggiare l'auto nello spazio antistante il box: egli ha diritto solo al libero transito dei suoi veicoli ma, come tutti gli altri, deve rispettare il divieto di sosta.