**Uso turnario del parcheggio. L'area-garage di un condominio è da considerarsi comune e resta oggetto di uso paritario da parte di tutti**

*L'utilizzazione da parte di ciascun comproprietario di un bene comune trova un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri di fare altrettanto*

In tema di condominio,l'uso turnario del parcheggio comune a favore di alcuni condomini intanto può essere consentito per accordo tra gli stessi partecipanti in quanto l'utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'articolo 1102 c.c., rientra tra quelle cui è destinato il bene e non altera od ostacola il godimento degli altri condòmini. Esaminiamo, a questo punto, in che modo il principio appena reso trova applicazione nella realtà "giudiziaria".

**In fatto**.Tizia è proprietaria di un appartamento sito nel condominio Alfa, al cui interno si trova una autorimessa sotterranea comune.

Tizia ha appena acquistato un auto di più ampie dimensioni rispetto alla precedente (non si specifica in sentenza la tipologia)e, a fronte degli spazi precostituiti all'interno del [parcheggio condominiale](http://www.condominioweb.com/assegnazione-dei-posti-auto-in-misura-maggiore.11288), spesso non riesce a trovare posto. Ella, allora, ha chiesto e ottenuto dall'amministratore del [condominio](http://www.condominioweb.com/) la prefissazione di un'assemblea dei condomini al fine di discutere e deliberare sulla organizzazione dei posti auto all'interno dell'autorimessa con assegnazione temporanea degli stessi o in subordine previo ricorso all'uso turnario.

L'assemblea dei condòmini così costitutasi, dopo ampia discussione, ha respinto la proposta di Tizia affermando che la stessa violerebbe l'articolo 1102 codice civile, relativo al pari uso della cosa comune*(cfr: Ciascun partecipante può servizi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (articolo 1102 codice civile).*

Tizia, a fronte del contenuto negativo della delibera, ha impugnato la decisione avanti al Giudice competente (Tribunale di Roma).

Il Condominio si è costituito in giudizio ed ha eccepito la ritualità e la legittimità della statuizione; per di più, ha precisato che la proposta di Tizia non sarebbe apprezzabile perché due dei nove posti auto presenti nell'autorimessa condominiale sarebbero stati già usucapiti da parte di altri condòmini.

**La Sentenza del Tribunale di Roma nr 310 del 11/01/2016**. Il Giudice, fatta espletare la CTU, ha innanzitutto qualificato e inquadrato l'autorimessa condominiale come parte comune. Esaminando gli atti di compravendita degli immobile egli ha potuto rilevare che non hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà di un determinato posto auto ma contengono l'indicazione circa "l'attuale uso" di un determinato posto auto facente parte di un'[area comune divisa per quota.](http://www.condominioweb.com/legittimo-il-parcheggio-nel-cortile-condominiale.2240)

Quindi l'autorimessa condominiale - in assenza di prova sull'usucapione dell'area o di parte di essa (non fornita nel corso del processo) - è stata nella fattispecie inquadrata come un "bene comune", e, in quanto tale, è stata ritenuta assoggettabile al principio dell'"uso paritario" da parte di tutti i condòmini -a mente dell'articolo predetto 1102 codice civile -.

Il Decidente ha così richiamatole **modalità sull'uso diretto del bene,** le quali prevedono:

1. da una parte, la facoltà del frazionamento laddove vi siano i presupposti di fatto per un godimento separato senza alterazione della destinazione della cosa comune (che altrimenti sarebbe una innovazione vietata, cedi **Cass. Civ. 1004/04**);
2. e, dall'altra parte, ove non si possa provvedere alla prima soluzione, l'avvicendamento dei singoli per il **godimento turnario** della parte comune.

Ora, nella fattispecie, il Giudice romano ha rilevato che l'autorimessa condominiale di cui trattasi non consente il contemporaneo uso del locale garage da parte di tutti i condomini in quanto le sue dimensioni non permettono l'agevole parcheggio di un numero di autovetture delle dimensioni più comuni (medio-grandi) pari al numero degli stessi. Ne ricava, quindi, che l'assemblea dei condomini ha illegittimamente respinto la richiesta dell'attrice di utilizzare a turno la rimessa, in quanto ha violato il suo pari diritto, previsto dall'articolo 1102 cc, all'uso del bene. In quanto tale, ha fatto cadere nel nullala delibera impugnatae l'ha resa improduttiva di effetti.

**Conclusione.** Ogni qual volta in un condominio sussista una autorimessa e la stessa, in quanto parte comune, non sia in grado di ospitare una vettura per ciascuncondòmino (frattanto, divenute sempre più grandi in termini di volume e spessore: si pensi ai SUV e/o fuoristrada), l'assemblea dei condòmini non può decidere di mantenere l'uso che del bene si è fatto nel corso degli anni. Viceversa, deveprendere atto del nocumento (attuale) subito da parte di uno dei condòminoe così scegliere una soluzione che sia quanto mai possibile equa al nuovo sfruttamento del bene comune. Il ricorso, ad esempio, all'uso turnario dei posti auto è stato ritenuto, nel caso appena trattato, essere il più idoneo agarantire pienamente quel principio del "pari uso" del bene comune sancito dalla giurisprudenza in funzionedell'articolo 1102 codice civile(in senso contrario, cfr **Corte di Cassazione con la sentenza 7 luglio 2011 n. 15203)**