

## Parcheggio nel cortile condominiale

E' legittimo parcheggiare l'auto nel cortile condominiale?

Una recente sentenza di Cassazione (n. 9522 del 30 aprile 2014) risponde positivamente, ma a certe condizioni: *"non costituisce violazione della fondamentale regola paritaria dettata dall'art. 1102 c.c. un uso più intenso della cosa da parte del partecipante, che non ne alteri la destinazione nei casi in cui il relativo esercizio non si traduca in una limitazione delle facoltà di godimento esercitate dagli altri condomini", fermo restando che "per quanto attiene, in particolare, ai cortili, ove le caratteristiche e le dimensioni lo consentano ed i titoli non vi ostino, l'uso degli stessi per l'accesso e la sosta dei veicoli non è incompatibile con la funzione primaria e tipica di tali beni" (Cass., sez. II, 15 giugno 2012, n. 9875)" (Cass. 30 aprile 2014 n. 9522).*

Il divieto d'uso del cortile condominiale quale parcheggio può essere previsto dal regolamento condominiale o derivare dallo stato dei luoghi, nel caso in esame la particolare conformazione del cortile, rendano impossibile il parcheggio delle autovetture, potendo configurare tale modalità di utilizzazione una violazione dell'art. 1102 c.c., infatti l'uso della cosa comune non può ledere il pari diritto degli altri; non può recare pregiudizio alla sicurezza, stabilità e decoro dell'edificio.

Così, per restare all'esempio del parcheggio, se non è possibile il contemporaneo parcheggio di tutte le autovetture dei condomini, è lecita la deliberazione di utilizzazione turnaria, mentre sarebbe da considerarsi illecito il parcheggio, anche di un solo condomino, se ciò rendesse impossibile il normale accesso ed uso del cortile anche agli altri.

## Auto abbandonate nel cortile del condominio.

Una recentissima sentenza della Cassazione n. 20492 del 19/05/2014 si è occupata del caso in cui un uomo, non sapendo forse dove parcheggiare la sua auto e non avendo interesse a disfarsene (o non volendo spendere i soldi necessari alla sua rottamazione) pensa bene di lasciare la propria autovettura nel cortile condominiale. L'auto, peraltro già in pessime condizioni di conservazione, è stata rinvenuta in pessimo stato di conservazione e priva di vari componenti ed abbandonata. Il proprietario è stato denunciato per abbandono di rifiuto e denunciato.

Il successivo processo ha confermato la responsabilità dell'imputato, condannato così alla pena di € 2.000 di multa per il reato di cui agli articoli 184, 256 e 192 del D. L.vo 152/2006.

Il veicolo, secondo la Cassazione, è un rifiuto speciale e il lasciarlo parcheggiato per

mesi in stato di abbandono nasconde di fatto la volontà di abbandonarlo. Infatti, sempre secondo la Cassazione, deve essere considerato "fuori uso" in base all'art. 3 del D.Lgs. n. 209 del 2003, sia il veicolo di cui il proprietario si disfi o abbia deciso o abbia l'obbligo di disfarsi, sia quello destinato alla demolizione (Cass. Pen., Sez. III, sent. n. 40747 del 02/04/2013).

Al di là dell'abbandono quello che distingue un'auto qualificabile come rifiuto da un veicolo invece solo temporaneamente parcheggiato è la volontà del proprietario di continuare ad utilizzarla o meno: nei fatti è facile valutare se un veicolo sia conservato per poterne fare ancora uso oppure no e solo in quest'ultimo caso potrà parlarsi di rifiuto (speciale, per la particolare categoria di bene in questione).

Un'auto può definirsi rifiuto sia quando il proprietario non voglia più servirsene sia quando il suo utilizzo non può essere più possibile, perché lo stesso risulti ad esempio privo di motore o di altri parti indispensabili (Cass. Pen., Sez. III, sent. n. 6667 del 2010), quando, in sostanza, esso non può di fatto più circolare.

**Il veicolo inutilizzabile non può essere parcheggiato in cortile vita natural durante.** Quando un'auto diventa inservibile o, peggio ancora, quando non si ha più interesse ad utilizzarla essa va quindi demolita: non è sufficiente consegnarne le targhe e non può certo essere parcheggiata da qualche parte in attesa di miglior consiglio: tale condizione, costituendo come detto il veicolo rifiuto speciale, è assolutamente identica a quella rappresentata dall'abbandono di rifiuto, sanzionato quindi dagli articoli del D. Lgs. 152/2006 (cd. "Codice dell'ambiente") al pari dell'abbandono per strada degli altri rifiuti speciali. Alla pubblica via è infine equiparabile l'area privata e la stessa pena sarà quindi applicabile per chi deposita un'automobile ormai inutilizzata in un cortile condominiale, piuttosto che per strada: in tal senso è orientata ormai da tempo la Cassazione (sentenze nn. 33789/2005 e 22035/2010), come ricordato nella pronuncia n. 20492 del 19 maggio scorso.

**Avv. Francesco Toschi Vespasiani**

21/05/2014