

02.2. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune Rif.: art. 1117 c.c.

02 LE PARTI COMUNI E LA PRESUNZIONE DI COMUNIONE

02.2. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune - Rif.: art. 1117, n. 1, c.c.

Cosa è cambiato: mantenuta inalterata la tripartizione originaria (parti necessarie dell'edificio, locali per i servizi comuni ed opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune), sulla scorta dei consolidati orientamenti giurisprudenziali, sono stati aggiunti, per ciascuna delle tre categorie, alcuni elementi nell'elenco delle parti comuni.

L'elenco non ha carattere tassativo ed esaustivo, in quanto i beni non specificamente indicati potrebbero essere riconducibili, per effetto della loro funzionalità, nell'ambito condominiale (*Cass. n. 248/1975*).

Suolo e sottosuolo: il legislatore comprende fra le parti comuni il solo suolo su cui sorge l'edificio, quale porzione di terreno in cui sono infisse le fondazioni e sulla quale poggia l'edificio, omettendo di inserire nella categoria il sottosuolo.

La giurisprudenza, tuttavia, ha affermato che il **sottosuolo**, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 c.c., in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, rientra tra i beni di proprietà comune, tenuto anche conto della funzione di sostegno che esso svolge per la stabilità del fabbricato; il singolo condomino non può, pertanto, senza il consenso degli altri condomini, procedere a scavi del sottosuolo al fine di ricavarne nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti, giacché, con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condomini sul bene comune (*Cass. n. 29925/2019*). In tale ipotesi il comportamento del singolo integra gli estremi di uno spoglio denunciabile dall'amministratore con l'azione di reintegrazione (*Cass. n. 10869/2023*; *Cass. n. 6154/2016*).

Fondazioni: non sono costituite solo dalle porzioni dei muri maestri poste al di sotto dell'area su cui sorge l'edificio ma comprendono anche tutte le opere poste nel sottosuolo, in quanto destinate ad elevare e reggere l'intero stabile (scavi, opere di consolidamento e sostegno, ecc.).

L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale – che costituisce il suolo di esso - e la prima soletta del piano interrato, è parte comune dell'edificio, in quanto destinata all'aerazione o coibentazione del fabbricato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, e anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini. (*Cass. n. 22720/2018*).

Muri maestri: sono quei muri, interni come esterni dell'edificio, con funzione di sostegno dello stesso. Nella nozione del termine fanno parte, per giurisprudenza, prima, per legge, ora per effetto della novella del 2012, tutti quegli elementi che rappresentano l'ossatura dell'edificio in cemento armato quali **pilastri, travi portanti ed architravi**, nonché i pannelli esterni di

02.2. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune Rif.: art. 1117 c.c.

riempimento fra i pilastri in quanto facenti parti della struttura e della linea architettonica dell'edificio.

La giurisprudenza ha chiarito che i **muri perimetrali**, genericamente definiti quali muri che "delimitano la superficie coperta e determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici, e ne delimitano la sagoma architettonica, - sono da considerarsi comuni a tutti i condomini anche nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici" (*Cass. n. 11288/2018*. Conf. *Cass. n. 4978/2007*).

Occorre, tuttavia, precisare che i **muri perimetrali** possono essere anche **di proprietà esclusiva**. In questo caso giova ribadire che le **deliberazioni assunte dall'assemblea**, aventi natura di atti negoziali espressione della maggioranza e non della volontà assembleare, devono avere ad oggetto le sole materie ad essa attribuite, le quali afferiscono alla gestione dei beni e dei servizi comuni. Questo esclude che le delibere in questione possano interessare beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi come, appunto, i muri perimetrali di proprietà esclusiva, quand'anche attraversati da tubazioni, canali e altro necessario al servizio degli alloggi soprastanti. Rispetto ad essi operano semmai, in assenza di diversa, specifica pattuizione avente forma scritta, i criteri di cui all'art. 1069 c.c., sicché la deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale è affetta da nullità (*Cass. n. 16953/2022*).

Peraltro, "ai sensi del combinato disposto degli artt. 934 e 1117 c.c., i muri perimetrali degli edifici delimitanti un condominio rispetto ad altro stabile in aderenza (anche non condominiale e di proprietà di terzi), anche quando non hanno una funzione portante, costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile per tutta la loro estensione e appartengono a tutti i comproprietari del suolo (in quanto costruiti, appunto, su suolo comune), costituendo l'elemento strutturale dell'immobile di cui beneficiano tutti i condomini" (Trib. Pavia 15 aprile 2022).

La comunione pro indiviso dei muri consente il loro uso da parte di ogni singolo condomino, il quale, ai sensi dell'art. 1102 c.c. ne può trarre benefici in proprio favore, anche apportandovi quelle modificazioni che gli garantiscano una utilità aggiuntiva rispetto agli altri comproprietari, a condizione che:

- 1) non venga limitato il diritto all'uso del muro da parte degli altri condomini i quali non devono neppure essere concretamente danneggiati;
- 2) non ne venga alterata la normale destinazione;
- 3) tali modificazioni non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio" (*Cass. n. 4314/2002*;

02.2. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune Rif.: art. 1117 c.c.

Cass. n. 1708/1998).

A titolo meramente esemplificativo il condomino potrà sostituire un tratto di muro con porte scorrevoli (giurisprudenza costante); apporre targhe; appoggiare tende da sole; installare tubature per lo scarico di acque o per il passaggio del gas; aprire – quando si tratti di un esercizio commerciale – anche bacheche per l'esposizione della merce e così via.

Il tutto nel pieno rispetto, sempre, del regolamento di condominio.

Costituisce, invece, per la giurisprudenza, uso illegittimo del muro perimetrale l'apertura, da parte di un condomino, di un varco che consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, sempre di sua proprietà, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, in quanto esso varco si traduce nella creazione di una servitù a carico del fabbricato (*Cass. n. 3265/2005*).

Facciate: il legislatore della riforma ha, per la prima volta, espressamente incluso tra le parti necessarie all'uso comune le facciate, rappresentate appunto dall'involucro esterno dell'edificio e costituite dai muri perimetrali.

La facciata, in quanto bene presumibilmente comune, svolge di per sé, non tanto una funzione "statica e di copertura laterale" dell'edificio stesso, quanto piuttosto una funzione "estetica" o di "decoro architettonico" determinandone la fisionomia e rendendolo (possibilmente) esteticamente gradevole. Questo comporta che riservare ad un solo condomino il suo uso esclusivo, sia pure al fine specifico di installarvi pannelli pubblicitari, comporti di per sé la sottrazione agli altri partecipanti al condominio del diritto del godimento della cosa comune loro spettante ed il relativo svuotamento della relativa proprietà nel suo nucleo essenziale (*App. Milano 9 luglio 2021*).

Sulle facciate dell'edificio si trovano i **balconi** che, secondo il costante orientamento della Corte di Cassazione, sono considerati elementi accidentali del fabbricato e, in quanto privi di funzione portante e non di uso comune, sono oggetto di godimento esclusivo del proprietario dell'appartamento dal quale si accede.

La giurisprudenza (*Cass. n. 6624/2012*) ha, infatti, precisato che "in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole".

In applicazione dell'enunciato principio, quindi, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto appartenenti al condominio, con le dovute conseguenze sulla ripartizione delle relative spese, alcune fioriere in cemento armato poste all'esterno delle

02.2. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune Rif.: art. 1117 c.c.

ringhiere delimitanti i balconi con funzione di parapetto, senza che le stesse rivelassero un qualche pregio artistico, né costituissero parte integrante della struttura dello stabile .

Da ciò consegue anche che il proprietario dell'appartamento sottostante non può realizzare lavori di ampliamento della propria unità immobiliare sfruttando, come elemento di copertura, i balconi aggettanti del sovrastante appartamento e, quindi, non può utilizzare la soletta di un simile balcone per agganciare un suo manufatto senza il consenso del proprietario di detto balcone. In tal caso, infatti, si realizzerebbe una sostanziale incorporazione nell'appartamento posto al piano inferiore di un bene proprio del condomino del piano superiore (per il merito *Trib. Roma, 21 aprile 2022, n. 5971. Conf. a Cass. n. 15913/2007*).

Tetti e lastrici solari: nel concetto di tetto (rappresentato da uno o più piani inclinati e/o convergenti) rientrano tutte le opere volte a dare copertura alla costruzione - comprese le strutture di sostegno quali solette, travatura, rivestimento esterno e vari accessori tipo lucernari, abbaini comuni - svolgenti una funzione di protezione comune e destinate a preservare l'interno dell'edificio nella sua parte superiore. Il lastrico solare è costituito, invece, da una superficie piana, che interessa la sommità dello stabile, totalmente o parzialmente (in questo caso vi potrebbe essere una copertura mista), e che esercita anche la funzione di piano di calpestio.

Il lastrico solare può essere rappresentato anche da una terrazza a livello di proprietà esclusiva o condominiale.

Merita attenzione l'uso che i condomini possono fare di tali strutture che, in quanto parti comuni, possono essere utilizzate da tutti i condomini nel rispetto della loro destinazione e senza ledere il pari diritto degli altri partecipanti al condominio (art. 1102 c.c.).

Ciò significa che non si potrà procedere con la trasformazione parziale o totale del tetto in terrazza di pertinenza di una determinata unità immobiliare perché si andrebbe così a sottrarre il bene all'uso comune consistente nella copertura del fabbricato (*ex multis, Cass. n. 2500/2013*), con palese violazione dei limiti dettati dall'art. 1102 cit.

*«L'individuazione delle parti comuni, come i **lastrici solari**, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio - ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali -, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti*

02.2. Le parti comuni dell'edificio necessarie all'uso comune Rif.: art. 1117 c.c.

ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni» (Cass. n. 21440/2022).

Scale, portoni di ingresso, vestiboli, anditi e portici: le scale sono le strutture che consentono l'accesso ai diversi piani dell'edificio e, in quanto tali, sono necessariamente beni comuni a tutti i condomini, senza distinzione tra i proprietari dei piani superiori e del piano terra. Del pari, sono sottoposti al medesimo regime anche i **pianerottoli** che possono essere utilizzati dal singolo condomino solo nel rispetto dell'art. 1102, con esclusione di qualsivoglia incorporazione degli stessi nelle proprietà esclusive, salvo sempre il titolo contrario.

Cortili: tecnicamente, per giurisprudenza costante (*ex plurimis* Cass., ord., n. 13317/2022) sono definiti quali "area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti" e, *ex lege*, sono annoverati fra le parti comuni del condominio, salvo che gli stessi siano inidonei all'uso comune: nel qual caso viene meno la presunzione di comproprietà.

Secondo la giurisprudenza, invece, il **giardino** "adiacente l'edificio condominiale, se non è occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali, né destinato al servizio delle unità che vi si affacciano, non costituisce il "suolo su cui sorge l'edificio", né, rispettivamente, un "cortile", sicché la sua natura comune non può essere presunta a norma dell'art. 1117, n. 1, c.c., ma deve risultare da un apposito titolo" (Cass. n. 11444/2015).

Sarà, dunque, un giardino privato quello di cui solo un condomino o un gruppo di condomini abbia la disponibilità esclusiva, sarà comune quello che costituisce pertinenza dell'edificio (Cass. n. 7889/2000, che aveva sostanzialmente equiparato i giardini ai cortili, superando così la mancanza dei primi nell'elenco di cui all'articolo 1117).

L'uso del giardino, inoltre, al pari di quello di altre parti comuni, deve essere garantito ad ogni condomino, al quale è permesso anche di farne un utilizzo particolare, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di usufruirne e goderne in pari misura.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.