

3.03 L'uso delle parti comuni

3. L'uso delle parti comuni - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

CONDOMINIO

PARTI COMUNI

3. L'uso delle parti comuni

Rif: art. 1102 c.c.

Non si può trattare compiutamente il tema dei beni comuni senza richiamare l'art. 1102 c.c. (norma relativa alla comunione, pacificamente applicabile anche al condominio degli edifici, in virtù dell'espresso richiamo di cui all'art. 1139 c.c.), che consente ad ogni condomino di servirsi della cosa comune purché non ne sia alterata la destinazione e non sia impedito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

La nozione di pari uso non va intesa nel senso di uso identico o contemporaneo, perché l'identità nello spazio e nel tempo potrebbe portare un ingiustificato divieto per ogni condomino di fare un uso particolare o un uso a proprio esclusivo vantaggio (giur. costante).

L'impiego della cosa comune può aver luogo non solo secondo la destinazione usuale della cosa stessa, ma anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri condomini, purché tale utilizzazione rientri fra le normali destinazioni del bene e non alteri il rapporto di equilibrio tra le utilizzazioni concorrenti, attuali e potenziali di tutti i condomini.

La destinazione è quella che risulta dal titolo o dall'uso costante della cosa e non sussiste ove la cosa sia usata in modo differente dalla sua finalità, se questa non resta impedita.

Limiti ulteriori e più severi all'uso individuale del bene comune possono essere fissati sia dal regolamento condominiale, sia dall'assemblea con delibera approvata con maggioranza semplice. Tuttavia, se dalla modifica di una clausola d'uso consegua un pregiudizio ai diritti che ciascun condomino ha sul bene comune, così come configurati nel regolamento, la delibera dovrà essere approvata da tutti i condomini (Cass. Sez. Un. 943/1999, n. 943, cui si è uniformata tutta la giurisprudenza successiva).

Fermi restando i limiti imposti dall'art. 1102, l'uso del bene comune non deve pregiudicare la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico del fabbricato, né arrecare danno alle singole proprietà esclusive.

Tale diritto si estende anche ai conduttori (Cass. 4195/1984) ai quali è consentito trarre dalla

3.03 L'uso delle parti comuni

cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento, con esclusione di quelle che siano state espressamente vietate nel contratto, ovvero che siano in netto contrasto con i diritti del locatore o di terzi.

Ne consegue che se il conduttore, da un lato, può utilizzare le parti comuni dell'edificio ove è situato l'immobile locatogli, per altro verso deve esercitare il suo diritto entro determinati limiti che, quanto a contenuto e modalità, non possono superare quelli riservati al proprietario (Cass. 3874/1997). Ad esempio il conduttore – al pari del locatore – potrà apporre sul muro perimetrale un'insegna luminosa, poiché tale intervento è funzionale al miglior godimento dell'oggetto primario della locazione (Cass. 1046/1998).

Per effetto di tale equiparazione di posizioni il condominio può sempre agire nei confronti del conduttore che abbia violato sia la disciplina codicistica, sia le norme regolamentari che fissino divieti o restrizioni all'utilizzo dei beni comuni, spettando all'ente stesso l'onere di provare che la clausola limitativa è operativa o, in altri termini, che è opponibile al condomino locatore (giurisprudenza costante).

Nell'esercizio del diritto sancito dall'art. 1102 il condomino può, a proprie spese, anche modificare le parti comuni se ciò si renda necessario per il loro miglior godimento. Si deve trattare di «modificazioni» non di rilevante entità e tali da non rendere la cosa comune un quid novi che porterebbe ad una sua trasformazione o alterazione (Cass. 2500/2013).

L'assemblea può disciplinare l'uso dei beni comuni limitandone il godimento da parte dei condomini a condizione che ciò abbia come unico fine la realizzazione di un interesse comune. La relativa delibera, pertanto, non incorre nell'ipotesi di nullità assoluta a meno che il godimento diretto del bene, anche da parte di un solo condomino, sia del tutto escluso.

Caso classico di tale situazione si verifica quando i beni, per dimensioni e struttura, non possono essere utilizzati contemporaneamente da tutti i partecipanti al condominio e si debba ricorrere all'«uso turnario»: unico strumento che consente a tutti di godere, con modalità concordate, del bene comune (ipotesi di adozione della c.d. turnazione relativa ad una proprietà comune per l'utilizzo di posti macchina sistemati in autorimesse o anche in cortili comuni: Cass. 12873/2005).

Per l'uso indiretto della cosa comune, ad esempio attraverso la locazione, occorre il parere favorevole della maggioranza dei condomini, incidendo lo stesso sul diritto reale che ogni condomino vanta sull'intero bene indiviso.

Detto uso può anche essere disposto dall'autorità giudiziaria quando l'uso promiscuo non sia possibile o ragionevole, sempreché il bene comune non consenta una divisione, sia pure approssimativa, del godimento. Proprio l'indivisibilità costituisce, infatti, il presupposto per l'insorgenza del potere assembleare per decidere sull'uso indiretto del bene comune.