

## IN PRIMO PIANO

### Aree verdi in condominio



*Nella foto la sede C&P  
di via Barberini 50*

Nella nozione di superficie condominiale a verde che, ai sensi dell'art. 13, lett. f), della L. 27 luglio 1978, n. 392, nella misura percentuale del 10 per cento, si traduce in una maggiore superficie convenzionale di un'unità immobiliare facente parte di un edificio in condominio (in proporzione alla relativa quota millesimale) ai fini della determinazione del canone di locazione, non rientrano soltanto quelle aree che - arricchite da fiori, piante, panchine, ecc. - vengono ad impreziosire lo svolgimento della vita dei condomini, perché anche un semplice prato realizza quel minimo di godimento estetico, di più serena vivibilità dell'abitazione e di riservatezza che il legislatore ha inteso valorizzare, con esclusione, invece delle superfici scoperte mantenute allo stato naturale, le quali sviliscono, più che esaltare, il conseguimento delle finalità perseguite dal legislatore (Cass. civ., 17 aprile 1991, n. 4113). L'indagine sull'uso della cosa comune da parte del condomino, ai fini della valutazione della

sussistenza e della liceità o meno dell'alterazione o del mutamento di destinazione del bene e della salvezza del pari uso da parte degli altri condomini, va compiuta con riferimento non alla sola parte della cosa comune oggetto diretto della modificazione, bensì alla cosa stessa nella sua interezza. Pertanto, nel caso in cui un condomino abbia eliminato un tratto dell'aiuola condominiale (antistante un proprio vano) rendendola carrabile, la sussistenza dell'alterazione o del mutamento di destinazione deve essere accertata con riguardo all'aiuola complessivamente considerata (Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1984, n. 2206).

## **NEL NUMERO 18**

- **IN PRIMO PIANO**  
*Aree verdi in condominio.....PAG 1*
- **LA NORMATIVA**  
*La facciata dell'edificio ..... PAG 2*
- **IL PUNTO SU...**  
*Muri maestri e perimetrali....PAG 3*

## LA NORMATIVA

### La facciata dell'edificio

La facciata e il relativo decoro architettonico di un edificio costituiscono un modo di essere dell'immobile e così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore; di conseguenza la modifica della facciata, comportando una interferenza nel godimento medesimo, può integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria (Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1995, n. 7069; Cass. civ., sez. II, 10 luglio 1985, n. 4109).

La facciata di prospetto di un edificio - abbia o meno valore architettonico o decorativo - rientra nella categoria dei muri maestri, dei quali è cenno espresso nel n. 1 dell'art. 1117 c.c., e forma, conseguentemente, oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani riuniti in condominio; a carico di tutti costoro, conseguentemente, deve porsi, in proporzione, la spesa di rifacimento dell'intonaco (Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 298).

Ai fini della validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che abbia disposto la esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, è necessario che il relativo argomento sia stato specificamente inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in quanto, riguardando la materia della amministrazione straordinaria del bene comune, non può ritenersi compreso nella dizione (Cass. civ., sez. II, 28 giugno 1986, n. 4316).

Il criterio di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c., con riguardo all'ipotesi di cui al comma secondo, può trovare applicazione in concrete circostanze, con riguardo a qualunque parte comune dell'edificio e quindi anche alla

facciata, in guisa che i condomini siano obbligati a contribuire alle spese di manutenzione e riparazione, non in base ai valori millesimali, ma in ragione dell'utilità che la cosa comune sia obiettivamente destinata ad arrecare a ciascuna delle proprietà esclusive, laddove la spesa potrebbe gravare indistintamente su tutti i partecipanti alla comunione secondo il criterio generale di cui all'art. 1104 c.c. solo se la cosa comune in relazione alla sua consistenza ed alla sua funzione fosse destinata a servire ugualmente ed indiscriminatamente i diversi piani o le singole proprietà. (Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 1992, n. 13655).

La domanda proposta da un condomino nei confronti di altro condomino per ottenere la riduzione in pristino della facciata dell'edificio condominiale, ove comporti l'accertamento del diritto del condomino convenuto di modificare sostanzialmente la facciata dell'edificio in forza del proprio titolo d'acquisto, essendo destinata ad incidere sui diritti su un bene comune degli altri condomini, deve essere decisa nei confronti di tutti, perché investe un rapporto giuridico unico ed indivisibile, con la conseguenza che deve disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini pretermessi a norma dell'art. 102 c.p.c. (Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1992, n. 11509).

Qualora un condominio sia formato da parti edificali distinte, le spese per la imbiancatura delle facciate non possono essere ripartite fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. (Trib. civ. Milano, 21 marzo 1991).

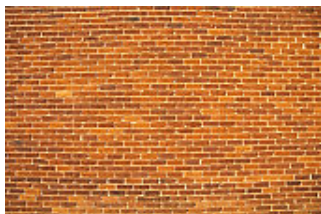
Deve considerarsi valida la delibera assembleare che ha conferito all'amministratore l'incarico di direttore dei lavori da eseguirsi sulle facciate condominiali (Trib. civ. Milano, 23 aprile 1990).



**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
condominio@online-news.it**

**VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## IL PUNTO SU...

**Muri maestri e perimetrali**

In tema di parti comuni dell'edificio condominiale, nella nozione di muri maestri di cui all'art. 1117 c.c. rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali — ancorché la funzione portante sia assolta principalmente da pilastri ed architravi — sono anch'essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell'edificio. Né siffatta condominialità viene esclusa dall'essere addossato ad essi il muro di altro fabbricato costruito in aderenza, restando ciascuno degli edifici delimitato, difeso e strutturalmente delineato dal proprio muro, con la conseguente autonomia giuridica della disponibilità che su ciascuno hanno i diversi nuclei di condomini, senza alcun ingerenza dell'uno sul muro dell'altro. (Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1982, n. 776). Nel caso di costruzione in cemento armato, l'espressione «muro maestro» contenuta nell'art. 1117, c.c., non va riferita solamente all'intelaiatura di pilastri e di architravi che costituisce l'ossatura dell'edificio, ma anche ai pannelli in muratura di mattoni o di altro materiale che riempiono all'esterno i vani e compongono insieme il primo edificio, che senza di essi sarebbe un vuoto scheletro privo di funzionalità pratica. (Cass. civ., 23 aprile 1971, n. 1186).

I muri perimetrali di un edificio condominiale sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso di cui costituiscono parte organica. Per tale loro funzione e destinazione possono essere usati dal singolo condomino solo per il miglior godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva, ma non possono essere utilizzati, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di altro immobile di sua esclusiva proprietà non facente parte del condominio, in quanto ciò implicherebbe la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio. Ne consegue che il condomino il

quale voglia appoggiare al muro condominiale una costruzione realizzata su suolo contiguo di sua proprietà esclusiva non può farlo senza il consenso degli altri condomini, non essendo applicabile la disciplina dell'art. 884 c.c. (costruzione in appoggio al muro comune) (Cass. civ., 26 marzo 1994, n. 2953).

I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile (Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1986, n. 3867). I muri perimetrali di un edificio, anche se relativi a chiostrine o cortili su cui affaccino solo una parte dei condomini, sono comuni a tutti i proprietari di unità immobiliari dello stabile, in quanto, costituendo l'ossatura della costruzione, svolgono una funzione di utilità comune, anche se, ovviamente, più intensa per coloro che hanno appartamenti prospicienti su dette chiostrine o cortili. Pertanto, alle assemblee condominiali che devono deliberare su argomenti interessanti i muri perimetrali hanno diritto di partecipare tutti i condomini dello stabile e non solo quelli che, per la particolare posizione delle loro unità immobiliari, traggono da detti muri un vantaggio particolare rispetto al vantaggio generale e comune derivante dalla naturale funzione degli stessi (Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 1986, n. 7402). I muri perimetrali dell'edificio in sono da considerare 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. civ., sez. II, 21 febbraio 1978, n. 839).

## LA POSTA DI CONDOMINIORING

**50 - Avevo parcheggiato il mio motorino sotto al portico condominiale dove, anche se campeggia un cartello di divieto di**



**sosta, è uso comune dei condomini lasciare biciclette e ciclomotori.**

**Un nuovo condomino ha però fatto rimuovere sia il mio mezzo che quello di un vicino, chiamando un carro attrezzi. Mi dicono che non avrebbe potuto. E' vero?**

**Luca, Pavona**

Ad essere Illecita è la rimozione privata di ciclomotore posteggiato in area condominiale. La seconda sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 10323/08 depositata il 21 aprile 2008, ha respinto il ricorso di una società di soccorso stradale condannata dal giudice di pace di Bologna alla restituzione dei soldi pagati per la rimozione, il trasporto e la custodia dal proprietario di un ciclomotore posteggiato sotto il portico di un condominio, nonostante la presenza di cartelli con l'indicazione "proprietà privata divieto di sosta".

All'origine della pronuncia, l'esecuzione di un contratto di prestazione d'opera stipulato tra un condominio, in persona del proprio amministratore, e una società di soccorso stradale, alla quale era stato affidato l'incarico di procedere alla rimozione di auto e motorini abusivamente parcheggiati sotto il portico condominiale, appartenente al condominio committente. In ottemperanza al contratto stipulato, la società di soccorso stradale provvedeva alla rimozione di un ciclomotore parcheggiato "abusivamente" all'interno del portico condominiale, e lo depositava presso il proprio deposito. Il proprietario del motociclo, tuttavia, resosi conto che ad effettuare la rimozione era stata una società su incarico di un "privato", nella specie il condominio, adiva il giudice di pace di

Bologna per ottenere il risarcimento di quanto corrisposto per il recupero del proprio mezzo. L'adito giudice di pace di Bologna accoglieva la domanda proposta, e condannava la società di soccorso stradale alla restituzione della somma pagata dal proprietario del ciclomotore, disconoscendo sostanzialmente "il fatto che l'arbitraria invasione di un portico di proprietà privata determina, oltre una contravvenzione del codice della strada, anche la commissione di un fatto illecito ed una molestia al godimento dell'immobile".

Tale decisione veniva confermata con la citata sentenza dalla Corte di Cassazione.

I motorini parcheggiati sotto il portico condominiale non possono essere rimossi da una società privata di carro attrezzi autorizzata in tal senso dal condominio. La rimozione è sì possibile, ma solo con l'intervento della polizia municipale. Verifichi qual è il suo caso.

COSSA & PARTNERS

**C&P**  
SRL

RUIB000014361

INSURANCE BROKERS

**VIA BARBERINI 50  
00187 ROMA**

**T. 06 484855  
F. 06 4885831**