

IN PRIMO PIANO

Ingressi in condominio: il portone



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

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., il portone d'ingresso, che sia strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di due corpi di fabbrica, appartenenti a proprietari diversi, ma costituenti un'unica entità immobiliare, deve presumersi oggetto di comunione dei predetti proprietari, ancorché costruito da uno solo di essi, se il contrario non risulti dal titolo.

La disciplina del condominio degli edifici, infatti, trova applicazione anche con riguardo ai fabbricati che si sviluppano con una pluralità di proprietà individuali in senso verticale, anziché orizzontale. (Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1977, n. 4986).

Nel cosiddetto piccolo condominio – al quale si applicano, per l'amministrazione, le norme degli artt. 1104, 1105 e 1106 c.c., piuttosto che quelle dell'art. 1136 c.c. – pur non essendo prescritte formalità particolari per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che:

a) una delibera sia adottata a seguito di regolare convocazione dell'assemblea;

b) la delibera riceva il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle quote ex art. 1105 c.c.

L'apposizione di una serratura manuale al portone di ingresso di un edificio condominiale in sostituzione di un preesistente sistema di apertura elettrocomandata configura un'innovazione vietata ex art. 1120 c.c. in quanto, costringendo a scendere le scale per aprire il portone, determina o può determinare un'evidente compressione alla facoltà di godimento della cosa comune e della stessa proprietà esclusiva nei confronti di chi soffre di gravi limitazioni fisiche.

NEL NUMERO 19

- **IN PRIMO PIANO**
*Ingressi in
condominio.....PAG 1*
- **LA NORMATIVA**
Passi carrabili PAG 2
- **IL PUNTO SU...**
Cancelli.....PAG 3

LA NORMATIVA

Passi carrabili



La servitù di passo carrabile, specialmente se a favore di un immobile adibito per uso abitativo, si distingue da quella di passaggio pedonale solo per la maggiore ampiezza del suo contenuto perché, a meno che non sia stata espressamente costituita solo per il trasporto delle merci, condivide con quest'ultima la funzione di consentire il transito delle persone soddisfacendo anche le esigenze di trasporto con veicoli di persone e merci da e verso il fondo dominante.

Conseguentemente, estendendosi la domanda di reintegra nel possesso di una servitù di passo carrabile alla reintegra nel possesso del passaggio pedonale, la sua sostituzione con quella di reintegra nella servitù di passaggio pedonale realizza solo una riduzione quantitativa della originaria domanda, consentita alla parte, ai sensi dell'art. 184 c.p.c. senza necessità di accettazione dell'altra, che non ha interesse ad opporvisi per ottenere una decisione di accertamento negativo della originaria pretesa, dato che la sentenza sulla domanda successivamente ridotta fa stato anche sulla consistenza del diritto dell'attore, escludendo, con effetto di giudicato, il fondamento della originaria maggiore pretesa (Cass. civ., sez. II, 29 ottobre 1992, n. 11764).

La delibera condominiale che autorizza il passaggio carrabile dei condomini, già titolari di un diritto di passaggio pedonale, su un viale

comune del fabbricato, regola l'uso del bene comune – regolamentazione demandata all'amministratore, a cui però possono sostituirsi, in qualità di mandanti, i condomini – costituendo un diritto personale a loro favore, ed è valida, anche se adottata a maggioranza, purché non comprima i diritti ad essi appartenenti per convenzione o per effetto dell'acquisto delle unità immobiliari o per legge. (Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1998, n. 3424).

Per l'apertura di un passo carrabile di accesso ad una proprietà, operato mediante la rimozione del cordolo del marciapiede e la conseguente sistemazione del varco è necessaria la concessione di costruzione da parte del Comune.

Inoltre essa non può essere sostituita dall'autorizzazione rilasciata dall'A.N.A.S., tutelando i due atti interessi pubblici diversi.

È illegittima l'apposizione da parte del Comune di paletti ai lati di un passo carrabile di accesso ad edificio condominiale privato, effettuate su di un marciapiede soggetto a circolazione pedonale.

Deve considerarsi passo carrabile il varco del marciapiede ove sussista la materiale possibilità di passaggio di veicoli.

Ove tale passaggio non sia possibile, il varco non può ritenersi passo carrabile neanche se sia intervenuta una concessione amministrativa. In tale ultimo caso non viola l'art. 115, comma quinto, lett. b) cod. strad., il conducente che abbia lasciato in sosta il veicolo innanzi ad uno di tali varchi.

La prescrizione del divieto di sosta per l'apposizione del segnale di passo carrabile ha una applicazione generale, includente anche il concessionario della facoltà di inibizione del passaggio sull'accesso tutelato.



**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

IL PUNTO SU...

Cancelli



La delibera assembleare, con cui si dispone la chiusura di un'area di accesso allo stabile condominiale con un cancello, con consegna della chiave d'apertura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea di condominio atti-nendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, e non incorre pertanto nel divieto, stabilito dall'art. 1120, comma secondo, cod. civ., per le innovazioni pregiudizievoli della facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione e la destinazione (Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1986, n. 7023). La delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con una sbarra comandati elettricamente e con consegna del congegno di apertura e di chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attinenti all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, e non incorre, pertanto, nel divieto stabilito dall'art. 1120, secondo comma, c.c. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione o la destinazione. (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1992, n. 9999). L'apposizione, sul viale in comproprietà che congiunge le rispettive abitazioni alla strada pubblica, da parte di alcuni dei comproprietari, di un cancello di agevole apertura, con offerta delle chiavi agli altri contitolari e sistemazione di un chiavistello per l'apertura manuale, non costituisce molestia o turbativa del comproprietà degli altri in quanto raffigura un atto lecito rientrante nelle facoltà dei comproprietari; trovando, allo stesso tempo, ogni eventuale incomodo nell'esercizio del passaggio adeguata compensazione nel

soddisfacimento dell'esigenza comune a tutti i comproprietari del passaggio (ed ai proprietari delle abitazioni servite dal viale), di tutela del comproprietà e della proprietà privata. (Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 1994, n. 154).

Rientra tra le facoltà del comproprietario la installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui pari uso, e, pertanto, configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come spoglio, né come turbativa o molestia del comproprietà degli altri comproprietari. (Cass. civ., sez. II, 20 giugno 2000, n. 8394). Negli edifici, non è richiesta, per la legittimità della delibera assembleare avente ad oggetto la chiusura dei cancelli di accesso al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina riservati ai condomini, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinato della cosa comune consistente nel non consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso al sottosuolo dello stesso. (Cass. civ., sez. II, 3 febbraio 1999, n. 875). Ove, con deliberazione congiuntamente adottata dai condomini proprietari, ciascuno per un tratto, di una strada di collegamento fra i diversi edifici condominiali, venga disposta la chiusura continua dei cancelli d'accesso alla strada anzidetta, con consegna ai condomini del congegno elettronico di apertura, la concreta attuazione di tale delibera non può configurare lesione del possesso esercitato dai condomini, iure proprietatis, sul tratto di strada appartenente al condominio del quale essi fanno parte, dal momento che, quanto alle modalità di esercizio del loro diritto sulle parti comuni, essi, come condomini, sono vincolati alla volontà espressa dalla maggioranza ma ben può integrare una lesione possessoria con riguardo al passaggio da essi esercitato sull'intera strada. (Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1994, n. 11064).

LA POSTA DI CONDOMINIORING

51 - Il portiere dello stabile in cui mia madre vive ha l'abitudine di affiggere nell'androne comunicazioni riguardanti il



condominio, spesso in contrasto con quanto viene successivamente comunicato dall'amministratore. Dopo aver lungamente protestato, senza risultati, con il portiere, che così facendo causa notevole confusione e perdite di tempo a tutti i condomini, penso sia il caso di procedere direttamente alla rimozione degli avvisi che egli affigge. Ma sono in diritto di farlo?

Franco, e-mail

Certamente. Solo l'amministratore di un condominio è legittimato a procedere all'affissione, nell'atrio o nell'ingresso dello stabile amministrato, di scritti o disegni interessanti i condomini, tale facoltà derivandogli dall'incarico affidatogli e dalla stessa necessità di espletare le proprie mansioni. Uguale facoltà non spetta a coloro che non rivestono tale qualità, i quali per le comunicazioni ai condomini possono rivolgersi all'amministratore o se del caso all'assemblea. Non è punibile pertanto ai sensi dell'art. 664 comma secondo, c.p., la distruzione o il deterioramento di scritti o disegni fatti affiggere nell'ingresso di un condominio da persona diversa dall'amministratore. (Cass. pen., sez. VI, 6 ottobre 1971, n. 798).

52 - Un vicino ha l'abitudine di lasciare libero il suo cane nel cortile condominiale per qualche ora al giorno, per poi allontanarsi e tornare a casa o uscire a fare la spesa. Nel condominio però vivono anche dei bambini piccoli che si trovano spesso a giocare in compagnia del cane, non sempre molto amichevole. Fermo restando che il regolamento di condominio non vieta di possedere un animale domestico, è

possibile imporre al proprietario dell'animale di non lasciare il cane in cortile?

Emma, e-mail

Il vicino deve custodire l'animale e non può lasciarlo libero in cortile. L'art. 672 c.p. configura tre fattispecie criminose: lasciar liberi, custodire senza le debite cautele, affidare a persona inesperta animali pericolosi. Pericolosi per l'altrui incolumità devono ritenersi non soltanto gli animali la cui ferocia è caratteristica naturale o istintiva, ma tutti quelli che, sebbene domestici, possono divenire pericolosi in determinati casi e determinate circostanze. Dal novero di questi ultimi non si può escludere il cane normalmente mansueto; per tale categoria di animali la pericolosità deve essere accertata in concreto considerando la razza di appartenenza ed ogni altro elemento rilevante. (Cass. pen., sez. IV, 3 marzo 1970, n. 822).

COSSA & PARTNERS

C&P
SRL

RUIB000014361

INSURANCE BROKERS

**VIA BARBERINI 50
00187 ROMA**

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