

Uso della cosa comune in condominio: limiti

21 Marzo 2021 | Autore: [Mariano Acquaviva](#)



Utilizzo dei beni condominiali da parte del singolo proprietario: limitazioni e facoltà stabilite dalla legge e dalla giurisprudenza.

È noto a tutti che il condominio è caratterizzato dalla compresenza di parti di proprietà esclusiva e parti comuni, cioè appartenenti a tutti i condòmini. Questa "convivenza" costringe ad applicare norme differenti a seconda della porzione di area a cui ogni volta ci si riferisce. Da tanto deriva che i poteri dell'assemblea e quelli dell'amministratore non possono spingersi sino a incidere sulle singole proprietà private, se non in modo limitato. Allo stesso modo, il singolo proprietario non può unilateralmente decidere le sorti delle cose comuni, ad esempio stabilendo di installare manufatti a proprio piacimento all'interno delle stesse. Con questo articolo vedremo quali sono i principali limiti all'uso della cosa comune in condominio.

In buona sostanza, ci occuperemo di cosa può e di cosa non può fare il singolo proprietario nelle aree condominiali, come ad esempio il cortile, l'androne o le scale.

Sin da subito, possiamo dire che la legge non vieta, in modo assoluto e radicale, di poter fare un uso "egoistico" delle parti comuni del condominio. Ciò che è vietato è escludere gli altri dal godimento del bene comune oppure snaturarne la funzione: si pensi a colui che adibisce a posto auto un piccolo giardino. Se l'argomento ti interessa, prosegui nella lettura: vedremo insieme quali sono i limiti all'uso della cosa comune in condominio.

Indice

- [1 Uso della cosa comune: cosa dice la legge?](#)
- [2 Uso della cosa comune: limiti posti dal regolamento](#)
- [3 Parti comuni del condominio: quali sono?](#)
- [4 Singolo condòmino: come può usare la cosa comune?](#)
- [5 Uso più intenso della cosa comune: cosa significa?](#)
- [6 Uso della cosa comune e tabelle millesimali](#)

• [7 Uso della cosa comune: quando è illegittimo?](#)

Uso della cosa comune: cosa dice la legge?

Secondo il Codice civile [1], ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Insomma, chi si trova in condominio può senza dubbio servirsi del cortile, dell'ascensore, dell'androne, del lastrico solare e di ogni altra parte comune, purché:

- non venga modificata la destinazione d'uso del bene (un cortile non può essere adibito a parcheggio, ad esempio);
- non si impedisca agli altri di goderne allo stesso modo (ad esempio, non è possibile precludere l'accesso al cortile comune apponendo una catena all'ingresso).

Uso della cosa comune: limiti posti dal regolamento

Ai limiti all'uso della cosa comune sopra elencati si aggiungono quelli (eventuali) del regolamento di condominio.

Va subito detto che solamente un regolamento di natura contrattuale, cioè un regolamento approvato all'unanimità oppure inserito nell'atto di acquisto di tutti i proprietari, può derogare a quanto previsto dalla legge e imporre restrizioni particolari.

Ad esempio, secondo il regolamento, alcune parti che la legge considera normalmente comuni possono essere attribuite alla titolarità (o all'uso esclusivo) solamente di un condomino. È il caso del lastrico solare, il quale può essere concesso in esclusiva al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio.

Da tanto deriva che, oltre ai limiti indicati nel precedente paragrafo, anche il regolamento potrebbe introdurne altri.

Parti comuni del condominio: quali sono?

Quali sono le [parti comuni del condominio](#) per cui valgono le regole e i limiti anzidetti?

È la legge [2] a indicare i beni condominiali.

Per la precisione, salvo che il regolamento contrattuale non stabilisca diversamente, costituiscono parti comuni dell'intero condominio:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria (incluso l'alloggio del portiere), la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo.

Singolo condomino: come può usare la cosa comune?

Abbiamo visto quali sono i limiti all'uso della cosa comune in condominio; vediamo ora quali sono invece le facoltà, cioè i diritti, che ogni condomino vanta sulle parti di cui al precedente paragrafo.

Secondo la legge, nell'utilizzare la cosa comune, il singolo condomino può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento del bene.

Dunque, il singolo proprietario non ha solamente il diritto di avvalersi delle parti comuni (in conformità con la loro naturale destinazione), ma può perfino apportare delle modifiche, sempre ovviamente nel rispetto dei limiti sopra indicati.

E così, ad esempio, secondo la giurisprudenza [3], il condomino che abbia in uso esclusivo il lastrico solare e che sia proprietario dell'appartamento sottostante può collegare l'uno e l'altro mediante il taglio delle travi e la realizzazione di un'apertura nel solaio, senza necessità di chiedere alcuna autorizzazione all'assemblea.

Alla stessa maniera, secondo la Corte di Cassazione [4], l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune che, seppur conforme alla destinazione della stessa, ciascun condomino può apportare a proprie spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico.

Uso più intenso della cosa comune: cosa significa?

Secondo la Cassazione [5], la nozione di pari uso della cosa comune indicata nella norma citata in apertura non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri.

Da tanto deriva che, ad esempio, in assenza di posti macchina adeguati al numero dei condòmini, l'assemblea possa stabilire l'uso turnario del parcheggio. Sarebbe invece illegittimo escludere alcuni condòmini a favore di altri, proprio perché, a meno che il regolamento contrattuale non lo preveda, tutti hanno diritto all'uso della cosa comune, anche se tale uso può esplicarsi in tempi diversi. L'importante è che ciascuno abbia il diritto ad usare potenzialmente la cosa al pari degli altri.

Quanto affermato dalla Cassazione e dalla legge significa anche che un condomino può fare un uso più intenso della cosa comune se ciò non viola i limiti individuati nei paragrafi precedenti.

Ad esempio, è possibile ingombrare le zone condominiali (androni, cortili, pianerottoli, ecc.) con propri oggetti (biciclette, passeggini, ecc.) se l'occupazione non è di intralcio agli altri, impedendo a costoro di poter godere dell'area come vorrebbero.

Uso della cosa comune e tabelle millesimali

L'uso della cosa comune è paritario e prescinde dalle quote di proprietà possedute dai singoli.

Le tabelle millesimali, infatti, servono per regolare la divisione delle spese inerenti alla cosa comune, ma non ne regolano l'utilizzo. Ciò significa, ad esempio, che colui che possiede la quota maggiore di proprietà non potrà rivendicare un maggiore uso delle cose comuni rispetto agli altri condòmini.

In questo senso, anche la Corte di Cassazione [6], secondo cui la quota di proprietà, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti.

Uso della cosa comune: quando è illegittimo?

Chi viola i limiti indicati nei paragrafi precedenti può incorrere nell'azione giudiziaria del condominio, il quale può chiedere il risarcimento dei danni e il ripristino dello stato dei luoghi.

Secondo una recente sentenza della Corte di Cassazione [7], è illegittimo il varco nella ringhiera che il condomino ha aperto nel proprio balcone per scendere nel cortile comune. Tale opera, infatti, costituisce una servitù di passaggio illegittima, in quanto crea un "peso" sulla cosa comune.

Questa sentenza si pone nel solco di altre pronunce precedenti. Sempre secondo la Suprema Corte [8], in presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condomini, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condomini, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune (e cioè, il muro perimetrale di delimitazione del condominio), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini.

note

[1] Art. 1102 cod. civ.

[2] Art. 1117 cod. civ.

[3] Cass., sent. n. 6253/2017.

[4] Cass., sentenza n. 25790 del 13 novembre 2020.

[5] Cass., sent. n. 8808 del 30 maggio 2003.

[6] Cass., sent. n. 26226 del 7 dicembre 2006.

[7] Cass., sent. n. ord. n. 7884 del 19 marzo 2021.

[8] Cass., sent. n. 25775/2016.

Autore immagine: [canva.com/](https://www.canva.com/)

(da www.laleggepertutti.it)