

22 febbraio 2010 9:31

Condominio. Uso individuale delle parti comuni

di [Alessandro Gallucci](#)



Il primo comma dell'art. 1102 del codice civile si occupa di disciplinare l'uso della cosa comune.

Si tratta di una disposizione che disciplina la comunione in generale ma che, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c., è applicabile anche in materia di condominio negli edifici.

Che cosa dice questa norma?

Recita l'art. 1102 c.c.:

“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa.”

Alcuni esempi ne chiariranno il contenuto.

Un condomino vuole abbellire il portone d'ingresso con delle piante e non riesce ad ottenere il consenso dell'assemblea condominiale. Nulla vieta che lo stesso condomino possa, di propria iniziativa, ed a proprie spese, acquistare le piante che ritiene più opportune.

Quale sarà il limite in questa circostanza?

L'unico vincolo è fare in modo che l'abbellimento dell'atrio d'ingresso, con il posizionamento delle piante, non sia d'intralcio all'uso della cosa comune da parte degli altri condomini: in questo caso, è evidente non si deve limitare il passaggio.

Questo è un caso abbastanza semplice, se non banale, di uso della cosa comune.

Le cose si complicano quando determinate parti sono utilizzate in modo diverso dai vari condomini e qualcuna di queste modalità sia contestata.

Si pensi, facendo un altro esempio, al cortile condominiale che non abbia nessuna particolare destinazione d'uso. Non è raro che ogni condomino utilizzi quello spazio nel modo che ritiene più utile; chi adibendone una parte a deposito, chi, laddove sia accessibile con le auto, per parcheggiare, ecc.

Che cosa succede in questi casi?

L'utilizzazione differenziata viola il principio del pari uso contenuto nell'art. 1102, primo comma, c.c.?

Alle domande, ha risposto più volte, ed in modo uniforme, **la Corte di Cassazione**.

Secondo i giudici: *“la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. - che in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. è applicabile anche in materia di condominio negli edifici - 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, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione”*. (tra le tante Cass. 30 maggio 2003 n. 8803). La sentenza era relativa ad un'ipotesi di modificazione della cosa comune ma non v'è motivo di ritenere che il principio sia applicabile anche ai casi di uso che non comporta modifica.

In nessun caso inoltre l'utilizzazione personale della cosa comune può alterare il decoro architettonico dello stabile (Cass. 10 maggio 2004, n. 8852).

In sostanza, si è voluto dire che tutti i condomini possono fare della cosa comune, qualunque essa sia, l'uso che ritengono più consono alle proprie esigenze purché lo stesso, neppure astrattamente limiti la stessa facoltà da parte degli altri.

Tornando all'esempio del cortile, sarà legittimo parcheggiarvi l'auto, se ciò non è vietato dal regolamento di condominio, e se questa condotta non rende impossibile un'altra diversa utilizzazione, o magari la stessa, da parte di un altro condomino. Si supponga che il parcheggio sia effettuato in modo tale da rendere impossibile il passaggio ad altre autovetture. È chiaro che questo comportamento debba ritenersi vietato. Sarà cura dell'amministratore, o dei singoli condomini, fare in modo che cessi l'utilizzo illecito.

Particolare interesse in relazione all'uso delle cose comuni ex art. 1102 c.c. desta l'utilizzo del tetto.

Come può essere utilizzato?

E' certamente lecito, anzi rappresenta un diritto azionabile in giudizio, potervi poggiare antenne per la ricezione del segnale radiotelevisivo, con l'unica condizione che cio' non rechi danno agli altri.

Ultimamente, con sempre piu' insistenza, ci si chiede: e' possibile usare il tetto condominiale per apporvi pannelli fotovoltaici ad uso esclusivo di un condomino?

La risposta non e' diversa da quella che abbiamo dato per l'uso dell'atrio o del cortile: ognuno avra' diritto d'usare la parte comune nel modo che ritiene piu' opportuno.

In questo caso specifico, in linea di principio, ogni condomino potra' fare installare sul tetto il proprio impianto: quali sono i limiti?

Per comprenderlo e' sufficiente porsi alcune, semplici, domande:

- a)** questo utilizzo comprime un altro uso identico, o diverso, che altri potrebbero voler fare del tetto (ad esempio installando dei loro impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili)?
- b)** questo utilizzo limita l'eventuale uso della cosa che il condominio nella sua globalita' potrebbe decidere di fare?
- c)** questo tipo di uso e' vietato dal regolamento di condominio?
- d)** l'installazione dei pannelli fotovoltaici altera il decoro architettonico?

E' chiaro che si potrà procedere all'installazione laddove si abbia la certezza che in relazione allo spazio occupato, ed a tutti i possibili usi che di quel bene si possono fare, non si stia comprimendo, neppure a livello potenziale, l'utilizzazione altrui.