

## CORTILI CONDOMINIALI

**SOMMARIO:** a) *Attraversamento di condutture;* b) *Chiostrine;* c) *Differenze tra cortili e intercapedini;* d) *Di proprietà individuale;* e) *Evasione;* f) *Funzione;* g) *Modificazione della destinazione;* h) *Nozione;* i) *Opere vietate;* l) *Pavimentazione;* m) *Presunzione di comproprietà;* n) *Tra edifici limitrofi e autonomi;* o) *Uso;* p) *Utilizzazione del sottosuolo;* q) *Vanelle o cavedi.*

### **a) Attraversamento di condutture**

Ciascun partecipante alla comunione immobiliare non può, senza il consenso degli altri condomini, servirsi della cosa comune a vantaggio di altro immobile di sua esclusiva proprietà, distinto dai fondi a servizio dei quali la cosa medesima sia stata originariamente destinata, in quanto tale uso verrebbe a risolversi nell'imposizione di una servitù. Pertanto, con riguardo ad un cortile comune fra i proprietari dei fabbricati circostanti ed adibito al miglior godimento dei medesimi, deve ritenersi precluso al proprietario del singolo fabbricato, in difetto di consenso degli altri condomini, di attraversare detto cortile con condutture di gas od acqua, che siano destinate ad approvvigionare non quel fabbricato, ma un altro distinto immobile di sua proprietà, rimanendo irrilevante che tale ultimo fine sia realizzato, non con condutture autonome, rispetto a quelle adducanti al fabbricato compreso nell'area condominiale, ma con successive derivazioni da tali condutture.

*\* Cass. civ., sez. II, 8 aprile 1977, n. 1355.*

### **b) Chiostrine**

In un edificio in condominio le chiostrine, vale a dire i cortili interni destinati a dare aria e luce a determinati piani o porzioni di piano, attribuite per titolo in proprietà esclusiva ai proprietari dei piani superiori, raffigurano beni giuridici diversi rispetto ai muri maestri (interni) dell'edificio, che le delimitano. Questi muri, in quanto parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, essendo destinati a sorreggere l'edificio, appartengono in proprietà comune a tutti i partecipanti al condominio, con la conseguenza che alle spese per la conservazione dei muri maestri (che delimitano le chiostrine) devono concorrere tutti i partecipanti, compresi i proprietari dei negozi siti a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine.

*\* Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1993, n. 11435.*

### **c) Differenze tra cortili e intercapedini**

Costituisce cortile lo spazio scoperto circondato dai corpi di fabbrica di uno stesso edificio o da più fabbricati contermini, che sia destinato, nell'ambito di un rapporto condominiale o implicante, comunque, una disciplina, a carattere interno, di interessi comuni od omogenei, a fornire, in via primaria, aria e luce agli edifici che vi si affacciano ed a servire, in via complementare, da disimpegno per le esigenze degli immobili che lo circondano, consentendo il traffico delle persone e, in via eventuale, dei veicoli. Costituiscono, invece, intercapedini, le zone di rispetto fra diversi edifici prescritte al fine di regolare, con una disciplina a carattere esterno, il temperamento degli interessi contrapposti di proprietari vicini, nell'ambito del rapporto di vicinato e non di comunione. Le dette intercapedini, dirette a soddisfare esigenze di igiene e di sicurezza pubblica o privata, svolgono, diversamente dai cortili, la funzione di assicurare aria e luce, solo in via subordinata e nei limiti inderogabili del rispetto delle distanze fra costruzioni.

*\* Cass. civ., sez. II, 2 agosto 1977, n. 3380.*

### **d) Di proprietà individuale**

Allorché si verifica la separazione tra la proprietà di un cortile (o di altro bene rientrante in astratto nel novero di quelli cui si riferisce la presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ.) e la proprietà delle unità immobiliari di un edificio, i rapporti tra tali distinte proprietà vanno disciplinati non già secondo l'art. 1102 cod. civ. sebbene secondo la normativa dei rapporti di vicinato, cioè dei rapporti che corrono tra proprietà contigue separate, per cui, tra tali proprietà, vanno rispettate le distanze legali, tranne che sussista un titolo che deroghi al rispetto di tali distanze, con la conseguenza che, mentre il proprietario esclusivo del cortile è obbligato a rispettare le aperture esistenti all'atto della separazione, i proprietari delle singole unità immobiliari non possono creare nuove vedute sul cortile. (Nella specie trattavasi di un'area di proprietà esclusiva, destinata, in dipendenza della situazione dei luoghi, a cortile).

*\* Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1981, n. 4605, Apuzzo O. c. Apuzzo S.*

Allorché un cortile già appartenente ad un condominio diventi proprietà individuale, da un lato il proprietario è obbligato a rispettare le aperture esistenti all'atto della separazione e dall'altro i proprietari dell'immobile a cui

era annesso il cortile non possono creare nuove vedute (né altre servitù) e debbono da quel momento rispettare le norme sulle distanze legali tra proprietà confinanti.

\* *Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 1984, n. 101, Apuzzo c. Apuzzo.*

### **e) Evasione**

Ai fini della configurazione del reato di evasione l'ambito di fruibilità dello spazio della persona ristretta agli arresti domiciliari è limitato al luogo in cui questa conduce vita domestica, per definizione strettamente riferibile allo spazio destinato alle relazioni di vita comunitaria di quanti in esso coabitano, con esclusione quindi del cortile condominiale.

\* *Cass. pen., sez. VI, 22 luglio 1995, n. 8248 (ud. 23 marzo 1995), Buffa.*

E' configurabile il reato di evasione nel fatto del soggetto agli arresti domiciliari che venga sorpreso dai carabinieri nel cortile condominiale, a pochi metri dalla sua abitazione.

\* *Cass. pen., sez. VI, 20 luglio 1995, n. 8150 (ud. 26 aprile 1995), Idotta.*

### **f) Funzione**

Negli edifici in condominio poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 comma terzo c.c., l'utilizzazione ancorché parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa. Ne discende il diritto degli altri condomini di opporsi, ai sensi dell'art. 840 comma terzo cit., a siffatta utilizzazione esclusiva dello spazio aereo, senza necessità di chiamare in causa altri condomini al di fuori di quelli cui s'addebita la responsabilità della violazione che s'intende eliminare, non ricorrendo una ipotesi di litisconsorzio necessario.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1993, n. 966, Iadicicco c. Tirolese.*

La funzione in relazione alla quale il legislatore ha disposto che, in mancanza di titoli contrari, i cortili debbono presumersi comuni, è quella di dare accesso, aria e luce a edifici che, senza il cortile, resterebbero totalmente o parzialmente privi di codesti essenziali benefici. Tale funzione, pertanto, non è configurabile, e la presunzione non si applica, in rapporto a edifici che siano separati dal cortile stesso da giardini, terreni o altri spazi liberi già di per sé idonei a garantire il soddisfacimento delle predette esigenze.

\* *Cass. civ., 24 maggio 1972, n. 1619.*

Negli edifici in condominio, poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi si prospettano, lo spazio aereo sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini qualora la naturale destinazione dell'area comune ne risulti compromessa.

\* *Trib. civ. Milano, sez. IV, 18 novembre 1996, n. 11127, Garavaglia c. Capelli.*

### **g) Modificazione della destinazione**

L'accertamento, operato in concreto, circa il contenuto, la qualità e l'ampiezza della destinazione impressa dai condomini al cortile, nonché la coerenza, con essa, delle modificazioni impresse dal condomino per una migliore utilizzazione e la non esorbitanza dai limiti imposti all'esercizio di un tale potere, si risolve in un apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, ove immune da vizi logico-giuridici.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 settembre 1970, n. 1378.*

In tema di condominio di edifici, ciascuno condomino può servirsi delle parti comuni a condizione che non ne alteri la naturale destinazione, che non pregiudichi la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico del fabbricato e che non arrechi danno alle singole proprietà esclusive e non impedisca, infine, agli altri partecipanti, di farne parimenti uso secondo il loro diritto; con la conseguenza che devono ritenersi vietate le innovazioni alla cosa comune che ne mutino la sostanza e la forma, incidendo sull'entità materiale della cosa, alterandone in tutto o in parte la consistenza, la conformazione o la destinazione impressa dalla volontà dei compartecipanti ed espressa dal titolo (regolamento di condominio, deliberazioni assembleari o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa) o che arrechino limitazioni o danno all'uso degli altri condomini in guisa da turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei medesimi. (In applicazione del principio di cui in massima, è stata ritenuta vietata la costruzione nel cortile comune di uno scivolo per accedere ad un'unità immobiliare sita ad un livello più alto, attraverso una finestra trasformata in accesso carrabile, in quanto determinante modificazione della struttura e della destinazione del cortile, adibito al

servizio di passo carrabile e di area di parcheggio del traffico veicolare a servizio dell'unità immobiliare utilizzata non più ad uso abitativo, bensì commerciale).

\* *Cass. civ., sez. II, 10 marzo 1983, n. 1789, Gaudio c. Toscano.*

Il notaio, in occasione della stipula del contratto "definitivo", ha l'obbligo, ai sensi dell'artt. 1176 e 1375 c.c., di informare gli acquirenti - ove questi ultimi non ne siano già a conoscenza aliunde - della eventuale circostanza per cui, trattandosi di compravendita di appartamento condominiale, lo stato giuridico di una cosa comune (nella specie il cortile dell'edificio di cui faccia parte l'appartamento oggetto della compravendita), sia mutato e la cosa - in difformità rispetto a quanto originariamente previsto nel contratto "preliminare", ed in deroga rispetto all'art. 1117 c.c. - sia divenuta, in forza di un altro suo rogito, di proprietà esclusiva di un singolo soggetto (nella specie, la società venditrice). Sotto un tal profilo, i riflessi di responsabilità conseguenti all'inadempimento di un tale obbligo non vengono superati dalla semplice circostanza per cui, in sede di contratto "definitivo", gli acquirenti dichiarino di accettare le tabelle millesimali allegate al predetto altro rogito in questione.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2000, n. 6514, Chirici c. Franchi.*

## **h) Nozione**

Il cortile, tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto alla funzione di dare aria e luce agli ambienti, che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2000, n. 7889, Lombardi c. Lonigro ed altra.*

Da un punto di vista generale, è "cortile" anche lo spazio a disimpiego di uno o più fabbricati, siano essi di proprietà di uno solo o di più soggetti, ovvero anche comune a più immobili che su di esso prospettano.

\* *Cass. civ., 2 luglio 1969, n. 2431.*

L'accertamento in concreto che un determinato spazio adiacente all'edificio in condominio sia o meno pertinenza dell'entità condominiale e appartenga strutturalmente al condominio, non può essere fondato semplicemente ed unicamente sull'interpretazione della fattispecie astratta dell'art. 1117 c.c. ma occorre effettuare, con riferimento all'epoca di costituzione del condominio, una valutazione dello stato effettivo dei luoghi, dei rapporti, in relazione alla volontà delle parti che possono aver voluto escludere proprio la presunzione di comunione.

\* *Cass. civ., 11 febbraio 1969, n. 463.*

La presunzione di comunione del cortile trae la sua ratio dalla obiettiva destinazione del bene a servizio e utilità degli edifici circostanti, sicché nella nozione di cortile devono intendersi compresi anche gli spazi esterni che, oltre a dare aria e luce agli stessi, soddisfano altresì l'esigenza dell'accesso alla via pubblica.

\* *Cass. civ., 23 marzo 1970, n. 783.*

## **i) Opere vietate**

Anche nel caso in cui una parte dell'edificio condominiale necessaria all'uso comune si appartenga in proprietà esclusiva ad uno soltanto dei condomini, questi è tenuto, nell'esercizio delle sue facoltà di godimento, a rispettare la destinazione obiettiva della suddetta parte all'utilità generale dell'intero condominio. Per cui, financo al condomino che sia proprietario esclusivo dell'intero cortile sul quale prospettano gli appartamenti dello stabile, è vietato di eseguirvi costruzioni o manufatti che impediscano o limitino l'esercizio del diritto, spettante ex lege agli altri condomini, di trarre dallo stesso cortile la luce e l'aria necessarie ai loro rispettivi appartamenti.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1977, n. 78. Conforme, Cass. II, 17 ottobre 1974, n. 2897.*

La costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale è consentita al singolo condomino solo se non alteri la normale destinazione di quel bene, non anche, pertanto, quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti, con incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante ed utilizzazione della stessa ai fini esclusivi (nella specie, trattavasi della costruzione di "bovindi").

\* *Cass. civ., 13 aprile 1991, n. 3942.*

L'utilizzazione della cosa comune può avvenire da parte di uno o più compartecipi alla comunione anche in modo particolare e diverso da quello degli altri, senza sconfinare in abuso, sempre che la destinazione della

cosa resti rispettata: a tal fine la legittimità d'un tale uso va verificata, dal giudice del merito, in base al confronto tra uso diverso e destinazioni possibili della cosa quali stabilite, anche per implicito, dalla volontà comune dei condomini. (In base a tale principio, la corte di cassazione ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva considerato incompatibile con la destinazione a cortile dell'area comune la costruzione su di essa di gabinetti da parte di alcuni condomini).

\* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1990, n. 4566, De Falco c. Panno.*

L'occupazione da parte di un condomino dello spazio aereo sovrastante una striscia di terreno comune, destinata a mettere in comunicazione due cortili, per mezzo di una costruzione aggettante che sporge all'altezza di tre metri dal suolo, costituisce un'illegittima estensione della proprietà individuale sulla cosa comune a danno degli altri proprietari, i quali subiscono una definitiva sottrazione del loro potere dispositivo e di utilizzazione a seguito di opere che impediscano o diminuiscano sensibilmente il passaggio e l'utilizzazione dell'aria e della luce.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1976, n. 501.*

## **l) Pavimentazione**

La pavimentazione di un cortile condominiale, originariamente in terra, può essere valutata come ricostruzione o riparazione straordinaria di notevole entità per la quale è sufficiente che la deliberazione venga assunta con l'approvazione di un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 8 maggio 1989, Visentin c. Condominio di via Tortona, 31, Milano.*

La sostituzione della pavimentazione del cortile condominiale è opera di ordinaria manutenzione e non già innovazione, essendo quest'ultima costituita dalle modificazioni materiali della cosa comune che ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione e non da mutamenti delle sue modalità di utilizzazione o da modificazioni e sostituzioni che non ne alterino la struttura sostanziale da precedente destinazione.

\* *Trib. civ. Piacenza, 5 febbraio 1991.*

## **m) Presunzione di comproprietà**

In tema di condominio di edifici la presunzione di comunione del cortile trae la sua ratio dalla obiettiva destinazione del bene a servizio e utilità degli edifici circostanti, sicché nella nozione di cortile devono intendersi compresi anche gli spazi esterni che oltre a dare aria e luce agli stessi, soddisfano altresì l'esigenza dell'accesso alla via pubblica.

\* *Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 1991, n. 10309, Gallia c. Fontana.*

Ai fini della presunzione di comproprietà del cortile per le unità immobiliari che vi si affacciano è sufficiente che queste da esso traggano aria e luce, poiché la ratio della norma contenuta nell'art. 1117 c.c. si fonda sulla funzionalità obiettiva dei beni ivi indicati e cioè sulla loro attitudine a servire l'immobile condominiale. Pertanto, una volta accertato insindacabilmente in sede di merito che l'unità immobiliare costituita da un fabbricato con giardino "è servita" dal cortile col quale confina e dal quale riceve aria e luce, è influente che il cortile confini con la parte scoperta, dalla quale è separato da un muretto, anziché con la parte coperta dell'unità immobiliare.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1976, n. 2142.*

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1117 c.c. individua i beni, tra i quali ricomprende i cortili, che sono oggetto di proprietà comune per loro natura o destinazione, salvi la vindicatio ex titulo, ovvero l'accertamento della destinazione particolare del bene al servizio di una o più determinate unità immobiliari. Pertanto, non è necessario, ai fini del riconoscimento della proprietà collettiva sul cortile, la dimostrazione della utilità specifica che da esso tragga ciascuna delle unità dell'edificio, dovendo, al contrario, essere dimostrata la destinazione particolare del bene di cui si tratta al servizio di alcune soltanto delle unità al fine di escludere il diritto di tutti i proprietari sul bene stesso. Né è sufficiente, a tale scopo, il rilievo della mancata fruizione, da parte delle unità immobiliari prive di affaccio sul cortile, delle specifiche utilità di presa d'aria e luce o di accesso, non esauendo dette utilità le potenzialità di sfruttamento del cortile, attinenti, tra l'altro, al parcheggio di veicoli o al deposito temporaneo di materiali durante i lavori di manutenzione delle singole unità.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 2000, n. 14128, Acampora c. Apuzzo G. ed altri.*

La presunzione di proprietà comune di cui all'art. 1117 c.c. si applica per analogia anche ai cortili che si trovano fra edifici strutturalmente autonomi ed appartenenti a proprietari diversi e sono obiettivamente destinati a dare aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 luglio 1991, n. 7630, Di Scala c. Parisi.*

La presunzione di comproprietà del cortile, ubicato fra diversi fabbricati, ovvero nell'ambito di un unico edificio condominiale, trova il suo fondamento nella funzione principale del cortile medesimo, consistente nell'essere esso destinato a fornire aria e luce alle unità immobiliari circostanti e non già nella destinazione, puramente accessoria ed eventuale, consistente nel consentire l'accesso a tali unità. Ne discende che la suddetta presunzione sussiste anche nel caso in cui l'ubicazione del cortile rispetto alle diverse unità immobiliari sia tale da consentire l'accesso ad un solo condomino con esclusione degli altri comproprietari i quali, pertanto, usano dello stesso nella sua interezza, iure proprietatis e non iure servitutis. Per vincere tale presunzione di comunione occorre un titolo contrario, cui si riferisce l'art. 1117 c.c., il quale può essere rappresentato solo dal negozio concluso da colui o da coloro che costituiscono il condomino, in quanto rappresenta la fonte comune dei rispettivi diritti dei condomini, mentre i successivi negozi che determinano l'acquisto di una parte dell'edificio, sono rispetto agli altri condomini res inter alios acta e quindi inutilizzabili per la ricerca di una eventuale disposizione contraria alla presunzione legale.

\* *Cass. civ., 3 settembre 1976, n. 3085.*

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1117 c.c. individua i beni, tra i quali ricomprende i cortili, che sono oggetto di proprietà comune per loro natura o destinazione, salvi la vindicatio ex titulo, ovvero l'accertamento della destinazione particolare del bene al servizio di una o più determinate unità immobiliari. Pertanto, non è necessario, ai fini del riconoscimento della proprietà collettiva sul cortile, la dimostrazione della utilità specifica che da esso tragga ciascuna delle unità dell'edificio, dovendo, al contrario, essere dimostrata la destinazione particolare del bene di cui si tratta al servizio di alcune soltanto delle unità al fine di escludere il diritto di tutti i proprietari sul bene stesso. Né è sufficiente, a tale scopo, il rilievo della mancata fruizione, da parte delle unità immobiliari prive di affaccio sul cortile, delle specifiche utilità di presa d'aria e luce o di accesso, non esaurendo dette utilità le potenzialità di sfruttamento del cortile, attinenti, tra l'altro, al parcheggio di veicoli o al deposito temporaneo di materiali durante i lavori di manutenzione delle singole unità.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 2000, n. 14128, Acampora c. Apuzzo G. ed altri.*

I cortili sono previsti espressamente dall'art. 1117 c.c. fra le parti dell'edificio che si presumono comuni, salvo che il contrario risulti da titolo. Deve considerarsi cortile non soltanto lo spazio esistente nell'interno di un fabbricato, circoscritto dalla superficie del suolo, ma anche tutta l'area soprastante, limitata ai lati dalle costruzioni che la fronteggiano, e delle quali esso può ritenersi un accessorio, destinato a dare aria e luce ai vani delle costruzioni stesse; per tali sue speciali caratteristiche la legge presume che il cortile rientri nelle cose del condominio, sicché ne consegue che i proprietari ne usino iure domini e non iure servitutis. La presunzione di comunione, che è dunque fondata su questa attitudine funzionale obiettiva del cortile al servizio e al godimento collettivo, opera anche se il cortile si trova circondato (ed è accessorio) da edifici diversi.

\* *Trib. civ. Milano, 7 gennaio 1991.*

#### **n) Tra edifici limitrofi e autonomi**

Ove due edifici diversi siano in origine appartenuti ad un solo proprietario, che li trasferiva a persone diverse, il cortile destinato a servizio comune resta in condominio tra gli acquirenti, mentre ove non risulti l'unica proprietà originaria, non sussiste alcuna ragione di incompatibilità tra la proprietà del cortile da parte di uno solo dei proprietari degli edifici e l'uso comune del cortile, ben potendo tale uso esercitarsi, dai non proprietari, a titolo di servitù.

\* *Cass. civ., sez. II, 8 ottobre 1975, n. 3197.*

Nel caso in cui un cortile sia racchiuso tra edifici appartenenti a proprietari diversi e, per la sua ubicazione, appaia destinato all'uso e al godimento di alcuni soltanto degli edifici che lo delimitano, in mancanza di titoli validi, la presunzione iuris tantum di condominio opera solo ed esclusivamente a favore di questi.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1977, n. 1486.*

Il cortile ubicato fra due fabbricati deve ritenersi di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., qualora ne costituisca accessorio, in quanto stabilmente destinato all'uso ed all'accesso dei medesimi. Ne consegue che la domanda, con la quale il proprietario di un fabbricato chieda, nei confronti del proprietario dell'altro, l'accertamento della comunione di tale cortile, al fine di conseguire la rimozione di una costruzione realizzata dal convenuto su parte del cortile stesso, non è soggetta al rigoroso onere probatorio previsto in tema di

rivendicazione, ma trova sufficiente fondamento nella dimostrazione di detta relazione di accessorietà, evincibile dall'obiettiva situazione dei luoghi, ed anche dagli elementi indiziari forniti dalle risultanze catastali.  
\* *Cass. civ., sez. II, 12 gennaio 1980, n. 286, Barbaro c. Tisiot.*

La presunzione di comunione dei cortili prevista dall'art. 1117 cod. civ., e quindi il regime delle parti comuni dell'edificio, è applicabile per analogia anche al cortile compreso tra edifici limitrofi appartenenti a proprietari diversi, trovando fondamento sull'obiettiva destinazione del cortile al servizio o utilità delle abitazioni dei proprietari che vi si affacciano o lo circondano, e tale situazione può verificarsi anche nell'ipotesi della destinazione del cortile per l'uso ed i bisogni di più edifici limitrofi.  
\* *Cass. civ., sez. II, 6 maggio 1980, n. 2984, Soc. ACSA c. Cond. Ariston.*

Con riguardo ad un cortile comune a più fabbricati ma in possesso di un solo condomino, il giudizio contro di questi promosso da altro condomino per sentirsi riconoscere condomino del cortile stesso per una quota pari alla metà, nel quale sia invocata dal convenuto, in via riconvenzionale, la verificata usucapione dell'intero immobile in suo favore, deve essere svolto nei confronti di tutti i proprietari dei fabbricati circostanti sussistendo una situazione di litisconsorzio necessario in ragione dell'unità ed inscindibilità del rapporto plurisoggettivo su cui deve incidere la richiesta pronuncia giudiziale.  
\* *Cass. civ., sez. II, 24 agosto 1991, n. 9092, Raimo c. Spiezia.*

Il regime condominiale riguarda non solo le parti comuni di uno stesso edificio diviso per piano o porzioni di piano tra proprietari diversi, ma anche parti comuni - quale il cortile - di edifici limitrofi ed autonomi, appartenenti a differenti proprietari, sempreché alle parti, anche se fisicamente distaccate, siano destinate al servizio comune dei proprietari medesimi.  
\* *Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1987, n. 1904, Soc. Edifar c. Cond. via Fara.*

La presunzione di proprietà comune dei cortili, dettata dall'art. 1117 c.c. in materia di condominio, è applicabile anche nel caso in cui un cortile sia circondato da edifici appartenenti a proprietari diversi. A vincere la presunzione di comunione - la quale trae origine dal silenzio del titolo - è necessario che il titolo contrario - vale a dire l'attribuzione di proprietà esclusiva ad una o a più determinate persone - risulti in modo non equivoco.  
\* *Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1982, n. 318.*

La presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., riguarda gli edifici in condominio per piani orizzontali e non è applicabile al fine di dimostrare la comunione di un cortile esistente fra edifici appartenenti a proprietari diversi, e destinato all'uso e godimento di uno solo degli edifici quanto all'accesso a questo ed al godimento anche dell'altro edificio quanto all'aria e alla luce. Pertanto in tale ipotesi, chi invoca la comunione ha l'onere di provarne i fatti costitutivi.  
\* *Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1982, n. 647, Lunardini c. Collina.*

La presunzione di proprietà comune posta dall'art. 1117 c.c. si applica per analogia anche ai cortili che si trovino fra edifici strutturalmente autonomi ed appartenenti a proprietari diversi e siano obiettivamente destinati a dare aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano. Né tale presunzione può essere vinta, nel silenzio del titolo di acquisto della porzione immobiliare, dalla mera possibilità di accesso al bene comune in favore di uno solo dei condomini o proprietari di accesso al bene comune in favore di uno solo dei condomini o proprietari dei singoli edifici, in quanto l'utilità particolare che da siffatta circostanza deriva non incide sulla destinazione tipica e normale del bene, che è di dare aria e luce ai circostanti edifici.  
\* *Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1984, n. 4625, Acquaviva c. Piricò.*

Quando un cortile sia comune a due edifici, ciascuno costituente un autonomo condominio, e manchi al suo riguardo una disciplina contrattuale vincolante per tutti i comproprietari dei due edifici, l'uso del cortile da parte di questi ultimi non è assoggettato sia al regolamento dell'uno che a quello dell'altro condominio, essendo, invece, applicabili le norme sulla comunione in generale, e, in particolare, l'art. 1102 cod. civ., in base al quale ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, sempre che non ne alteri la sua destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.  
\* *Cass. civ., sez. II, 10 marzo 1986, n. 1598, Pipan c. Cond. V. Cor. App.*

Il principio di diritto secondo il quale il regime legale della comunione stabilito dall'art. 1117 c.c., è applicabile anche quando non si tratti di parti comuni di uno stesso edificio diviso per piani bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, presuppone che le parti siano destinate al servizio comune degli edifici medesimi. Il vincolo di destinazione di un bene (cortile) che risulti contemporaneamente adiacente a edifici distanti ed autonomi, al servizio esclusivo di uno di essi soltanto è condizione sufficiente per escludere in radice il regime condominiale. (Nella specie, i magazzini dei contendenti erano originariamente appartenuti

ad un unico proprietario e comunicavano con il cortile in contestazione. Successivamente il proprietario aveva chiuso la comunicazione di uno dei magazzini con il cortile, comunicazione costituita dal passaggio attraverso una grotta, mediante la costruzione di un muretto e l'apposizione di una grata di ferro e poi aveva venduto il magazzino a terzi. Attesa tale situazione, i giudici di merito avevano ritenuto che il cortile non fosse comune anche al magazzino venduto. Il S.C. ha condiviso tale decisione ed ha enunciato il principio che precede).

\* *Cass. civ.*, 28 aprile 1971, n. 1242.

La presunzione di comunione del cortile prevista dall'art. 1117 c.c. per il caso di un tipico edificio in proprietà separata per piani o per porzioni di piani, sussiste analogicamente nel caso in cui trattasi di cortile racchiuso tra edifici appartenenti a proprietari diversi.

\* *Cass. civ.*, 22 febbraio 1964, n. 380.

La norma dettata dall'art. 1117, n. 1, c.c., con riguardo ai cortili negli edifici condominiali, è applicabile per analogia anche ai cortili ed agli spazi permanentemente destinati per l'uso e per l'accesso ad edifici limitrofi, appartenenti a proprietari diversi, con la conseguenza che quei cortili e quegli spazi si presumono in comunione fra i predetti proprietari, fino a prova contraria.

\* *Cass. civ.*, 13 ottobre 1976, n. 3411.

La presunzione di comunione dei cortili di fabbricati in condominio, prevista dall'art. 1117 c.c., si estende anche ai cortili compresi tra edifici limitrofi, anche se appartenenti a proprietari diversi, poiché tale presunzione si fonda sulla normale destinazione del cortile al servizio dell'edificio in condominio, e tale situazione può verificarsi anche nell'ipotesi di destinazione all'uso ed alle necessità di più edifici limitrofi. A vincere la presunzione, è necessario che il "titolo contrario" (e cioè l'attribuzione in proprietà esclusiva) risulti in modo inequivoco, apprezzabile incensurabilmente dal giudice del merito.

\* *Cass. civ.*, 8 ottobre 1975, n. 3197.

## **o) Uso**

Il comproprietario di un cortile il quale, trasformando vani terranei di proprietà esclusiva, costruisca un ampio androne che consenta il transito nel cortile comune con mezzi pesanti, realizzando un uso che, per qualità ed intensità, è diverso da quello che, per la conformazione dei luoghi, era possibile in precedenza a tutti i comproprietari, viola il divieto ex art. 1102 cod. civ. di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri proprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 25 luglio 1980, n. 4841, *Sorrentino c. Nappi*.

Il cortile (sia esso interno al fabbricato condominiale ovvero racchiuso da costruzione di proprietà distinta e destinato a dare ad esse accesso, luce ed aria) rientra fra le cose in comunione ex art. 1117 cod. civ. che i proprietari pro quota usano iure domini e non iure servitutis, con la conseguenza che il comportamento relativo del singolo partecipante alla comunione costituisce utilizzazione legittima della cosa comune ex art. 1102 cod. civ., se mantenuto nei limiti posti dalla norma stessa (nella specie, transito pedonale e veicolare attraverso il cortile, previa apertura di nuovi accessi ad esso attraverso il muro delimitante fabbricati insistenti sul cortile stesso).

\* *Cass. civ.*, sez. II, 23 novembre 1982, n. 6336, *Antonazzo c. Pastore*.

In un edificio in condominio la funzione naturale di un cortile, di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, non è incompatibile con l'appartenenza o la destinazione di esso all'uso esclusivo di uno o più condomini, né l'obbligo da parte di costoro di rispettare quella funzione comporta il sorgere di diritti particolari in favore degli altri partecipanti al condominio.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 20 febbraio 1984, n. 1209, *Pitanza c. Fecarotta*.

Qualora il cortile di un condominio sia destinato all'esclusivo transito pedonale, l'usufruttuario dei vani terranei non può aprire su di esso un accesso per automezzi, atteso che tale modifica esorbita dall'ambito di un uso "più intenso ed esteso" dell'area comune, rientrando in quello delle innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1102 c.c.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 30 agosto 1991, n. 9273, *Bucci c. Condominio Via Giovanni XXIII, 47 di Isernia*.

Il proprietario di un edificio, legato con rapporto pertinenziale ad un cortile di proprietà comune ad altri frontisti, non può servirsi della cosa comune per accedere ad altro immobile di sua proprietà esclusiva, in quanto tale uso comporterebbe l'asservimento ad una o più servitù delle quote ideali degli altri partecipanti.

\* *Cass. civ.*, 21 ottobre 1972, n. 3187.

In materia di condominio negli edifici, è illegittimo l'accordo di destinare la corte comune a spazi di uso esclusivo, mediante la fruizione esclusiva dei singoli appezzamenti, qualora l'accordo medesimo non risulti comprovato da alcuna delibera o atto scritto; ne deriva, quindi, la legittimità del provvedimento con il quale il giudice ordina la rimozione di tutte le recinzioni e dei manufatti abusivi, dovendosi restituire all'uso e al godimento di tutti i condomini l'intera area verde o corte comune che circonda il fabbricato.

\* *Corte app. civ. Perugia, 9 febbraio 1988, n. 17, Cardoni e altri c. Miceli, in Arch. loc. e cond. 1988, 585.*

In mancanza di vincoli convenzionali l'assemblea condominiale, con deliberazione presa a maggioranza e non all'unanimità dei partecipanti, ha soltanto il potere di predeterminare le forme di disciplina dell'uso del cortile, ma non può disporre la sottrazione all'uso e al godimento anche di uno solo dei condomini.

\* *Trib. civ. Milano, 29 aprile 1991.*

La deliberazione con la quale l'assemblea di un condominio autorizza un condomino ad occupare per il proprio uso esclusivo una parte del cortile condominiale dà luogo in via contrattuale alla costituzione di una servitù soggetta al consenso unanime di tutti i condomini in forma scritta. In difetto di tali requisiti, l'avente causa del condomino a cui favore l'occupazione era stata prevista non ha titolo per pretendere il rispetto della deliberazione né per impugnare la successiva delibera con la quale l'assemblea abbia revocato la pregressa autorizzazione.

\* *Trib. civ. Monza, 20 maggio 1993, Soc. Irte c. Cond. di via Raiberti n. 14 di Monza.*

In tema di condominio, e con riferimento alle parti comuni dell'edificio, il termine "godimento" designa due differenti realtà, quella della utilizzazione obiettiva della res, e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio, con la prima intendendosi l'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastre solari, cortili), la seconda concretandosi, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzo di anditi, stenditoi, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento). Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. (solitamente destinate a fornire utilità oggettiva ai condomini) sono talora, suscettibili anche di uso soggettivo, uso, perverso, particolare ed anomalo, diverso, cioè, da quello connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendente dalla relativa funzione strumentale (i muri maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose), con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione "oggettiva") ben possono essere destinati (anche) ad un uso soggettivo (sistemazione di serbatoi, deposito merci, parcheggio auto), di talché, pur costituendo "normalmente" oggetto di trasferimento consequenziale al trasferimento della proprietà del piano o porzione di piano, pur tuttavia possono, ex titolo, formare, quanto al relativo godimento soggettivo, oggetto di diversa pattuizione, quale, come nella specie, l'esclusione del trasferimento della relativa quota di proprietà dell'uso (soggettivo) come parcheggio auto, specie qualora il cortile stesso non risulti sufficiente ad ospitare le autovetture di tutti i condomini (sì che la clausola di esclusione de qua appare destinata a perseguire interessi non immeritevoli di tutela). Peraltro, nell'ipotesi di cessione a terzi di un uso siffatto della cosa comune, non è al singolo condomino che spetta la legittimazione alla cessione stessa, essendo, all'uopo, necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, giusta disposto dall'art. 1108, comma 3 c.c.

\* *Cass. civ., sez. II, 1 marzo 2000, n. 2255, Lichino ed altro c. Folchi Vici Merighi.*

In tema di azione di reintegrazione, la dimostrazione dell'esercizio di fatto del possesso deve essere fornita dall'attore, ai sensi dell'art. 2697 c.c.; in mancanza di tale prova la domanda va rigettata, poiché l'invocata inversione dell'onere della prova è collegabile solo ad eccezionali previsioni di legge (nella specie gli attori, proprietari e possessori d'un appartamento condominiale, lamentavano la sottrazione di parte del cortile comune al loro godimento).

\* *Trib. civ. S. Maria Capua Vetere, 28 giugno 1990.*

## **p) Utilizzazione del sottosuolo**

Con riguardo all'utilizzazione del sottosuolo di un cortile interno in fabbricato condominiale, effettuata dal singolo condomino per l'installazione di un impianto di riscaldamento destinato alla sua proprietà esclusiva, la configurabilità di uno spoglio o di una turbativa del compossesso di altro condomino (denunciabile con azione di reintegrazione o manutenzione) postula il riscontro di una situazione di compossesso del cortile medesimo da parte di questo altro condomino (corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà e non di un mero diritto di servitù di passaggio), desumibile anche dalla destinazione funzionale del bene al soddisfacimento di esigenze di accesso, affaccio, luce ed aria dei singoli partecipanti, oltre che, "ad colorandam possessionem", dalla sua inclusione, in difetto di titolo contrario, fra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 cod. civ.), nonché l'accertamento ulteriore che l'indicata utilizzazione ecceda i limiti segnati dalle

concorrenti facoltà del comproprietario, traducendosi in un impedimento totale o parziale ad un analogo uso da parte di quest'ultimo.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1985, n. 432, Costa c. Dellerba.*

Nel regime giuridico del condominio di edifici, l'uso particolare che il condomino faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo di esso un serbatoio per gasolio, destinato ad alimentare l'impianto termico del suo appartamento condominiale, è conforme alla destinazione normale del cortile, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo, o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini, né escluda per gli stessi la possibilità di fare del cortile stesso analogo uso particolare.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 maggio 1997, n. 4394, Boretti c. Bellini.*

Il comproprietario di un cortile può legittimamente scavare il sottosuolo per installarvi tubi onde allacciare un bene di sua proprietà esclusiva agli impianti idrico-fognario centrali perché da un lato non perciò ne viene alterata la destinazione ad illuminare ed arieggiare le unità immobiliari degli altri condomini; dall'altro rientra nella funzione sussidiaria del sottosuolo del cortile il passaggio in esso di tubi e condutture.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 1997, n. 85, Cond. Stabile Palagiano via Manzoni c. Di Sarno.*

#### **q) Vanelle o cavedi**

Il cavedio - talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce - è un cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegno, servizi), e perciò sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1 c.c. tra i beni comuni, salvo specifico titolo contrario.

\* *Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2000, n. 4350, Maga Moda srl c. Cond. Via Settembrini 36, Milano.*

Le vanelle o cavedi, che consistono in un cortile di dimensioni ridotte circondato da tutti i lati, con funzione di assicurare aria e luce ai singoli appartamenti dell'edificio, sono soggette allo stesso regime del cortile. Tali spazi, pur potendo essere di proprietà esclusiva di taluni condomini, si presumono comuni e costituiscono una pertinenza dell'edificio condominiale.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 13 novembre 1989.*

La vanella è un cortile di dimensioni ridotte, circondato da tutti i lati, avente essenzialmente la funzione di assicurare aria e luce ai singoli appartamenti dell'edificio (pozzo di luce); essa è presunta comune anche nel caso in cui sia delimitata da più edifici contigui, anziché essere situata entro un unico edificio.

\* *Trib. civ. Napoli, 25 giugno 1962.*

Le cosiddette vanelle, pur potendo essere di esclusiva proprietà di taluni condomini, non possono essere considerati fondi distinti dall'edificio condominiale di cui sono pertinenze.

\* *Trib. civ. Napoli, 17 settembre 1962.*

### **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

**[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.