

STRADE E VIALI

SOMMARIO: a) Controversie; b) Divieti; c) Manutenzione; d) Parcheggio; e) Recinzione; f) Uso del marciapiede; g) Utilizzo.

a) Controversie

Nel giudizio promosso da un condomino contro gli altri per ottenere che a questi venga inibito l'uso di una strada privata, a tutela di propri diritti esclusivi, è ammissibile anche in appello l'intervento (adesivo autonomo) dell'amministratore del condominio, diretto alla tutela dei diritti inerenti alle parti comuni e della disciplina dell'uso comune delle medesime.

* *Cass. civ., sez. I, 13 dicembre 1973, n. 3392.*

Deve escludersi che l'espressione circolazione di veicoli contenuta nell'art. 7 c.p.c., comma 2, in funzione della individuazione della relativa regola di competenza, debba intendersi nel senso di alludere alla circolazione dei veicoli soltanto su strade pubbliche o di uso pubblico o comunque su strade o aree private con situazioni di traffico equiparabile a quella di una strada pubblica. Ne deriva che la regola di competenza è applicabile anche nel caso di circolazione su strada o su area privata, come nel caso di sinistro avvenuto nell'area condominiale antistante l'accesso ai boxes condominiali e dato dall'urto di un'autovettura contro il cancello.

* *Cass. civ., sez. III, 1 agosto 2008, n. 20946, Condominio X c. S.R.M. ed altro, in Arch. loc. e cond. 2008, 616.*

Il titolare di un diritto reale il quale chieda il risarcimento conseguente al mancato godimento del diritto stesso non è tenuto a provare il danno subito, poiché il medesimo è in re ipsa. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito la quale, avendo riconosciuto il diritto reale d'uso, in favore dei condomini, di alcune aree da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, aveva respinto la domanda di risarcimento danni avanzata dai medesimi sul rilievo che essi non avevano provato l'impossibilità di parcheggiare le loro vetture nelle strade adiacenti al complesso condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2008, n. 15238, Flora ed altri c. Di Vaio ed altro, in Arch. loc. e cond. 2008, 812.*

b) Divieti

Ai sensi dell'art. 1102, primo comma, cod. civ., l'uso della cosa comune da parte del singolo partecipante al condominio è consentito in conformità alla destinazione della cosa stessa, considerata non già in astratto con esclusivo riguardo alla sua consistenza bensì con riguardo alla complessiva entità delle singole proprietà individuali cui la cosa comune è funzionalizzata; pertanto, la norma anzidetta non è violata, in danno dei proprietari di locali commerciali ubicati nei viali interni di un complesso condominiale a prevalente destinazione abitativa, dalla disposizione del regolamento di condominio che vieti l'accesso di veicoli pesanti nei detti viali, comportando una non pregiudizievole limitazione dell'uso della cosa comune per il contemperamento dell'utilizzazione delle proprietà individuali in conformità alle relative destinazioni.

* *Cass. civ., sez. II, 6 giugno 1988, n. 3819, Sciascia c. Con. Via Barlet.*

Ove, con deliberazione congiuntamente adottata dai condòmini 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 condòmini del congegno elettronico di apertura, la concreta attuazione di tale delibera non può configurare lesione del possesso esercitato dai condòmini, 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 condòmini, sono vincolati alla volontà espressa dalla maggioranza, ma ben può integrare una lesione possessoria con riguardo al passaggio da essi esercitato sull'intera strada iure servitutis.

* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1994, n. 11064, Condomini S. Marco 1, S. Marco 2 e Mediolanum 2 c. Giacomini V. ed U.*

In tema di innovazioni ed uso della cosa comune, nel caso in cui il condomino, autorizzato dalla delibera dell'assemblea ad installare, a servizio del proprio laboratorio, un macchinario sul cortile del fabbricato, abbia stabilmente occupato una determinata superficie (nella specie, di circa quattro metri quadrati) dell'area comune condominiale, utilizzata in parte come strada di comunicazione con la pubblica via ed in parte come cortile, deve ritenersi realizzata una sottrazione definitiva di tale parte del suolo comune alla sua naturale destinazione ed all'altrui godimento, in relazione alle restrizioni che il suddetto impianto comportava per lo spazio di manovra degli automezzi di trasporto e per le relative operazioni di carico e scarico della ditta del

condomino confinante, con conseguente configurabilità della violazione dell'articolo 1120, secondo comma, c.c., avendo la impugnata delibera assembleare determinato la modifica della destinazione originaria di una parte comune con pregiudizio, per l'altro condomino, del godimento della stessa. Sussiste violazione altresì dell'articolo 1102 c.c. (applicabile a tutte le innovazioni che, come nella specie, non comportano ripartizione della relativa spesa fra tutti i condomini ma solo a carico del singolo condomino che se ne sia assunto l'onere), perché l'uso particolare o più intenso del bene comune da parte del condomino si configura come illegittimo quando ne risulta impedito l'altrui paritario uso e sia alterata la destinazione del bene comune, dovendosi escludere che l'utilizzo da parte del singolo della cosa comune possa risolversi nella compressione quantitativa o qualitativa di quella, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari.

* *Cass. civ., sez. II, 6 novembre 2006, n. 23608, Gramm c. Mischi ed altro.*

c) Manutenzione

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, c.c.. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, e decidendo nel merito ha accolto l'opposizione di un condominio avverso la delibera con la quale le spese di riparazione del cortile comune erano state poste a carico per un terzo del condominio e per due terzi del proprietario esclusivo di un sottostante locale, ritenendosi che l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condòmini).

* *Cass. civ., sez. II, 5 maggio 2010, n. 10858, Barbagallo c. Cond. Viale Jonio 49, 65, 87, Catania.*

d) Parcheggio

In tema di parcheggi, la nuova disciplina introdotta dall'art. 12, comma 9, L. 28 novembre 2005, n. 246 (il quale all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ha aggiunto il seguente comma: «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse») non ha né natura interpretativa né efficacia retroattiva, essendo destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate o per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari.

* *Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 2006, n. 4264, Soc. Uffici 2001 di Cavagna Elda e C. c. Edildue di Engl Riccardo e Santoni Ermanno ed altri, in Arch. loc. e cond. 2006, 400.*

L'utilizzazione a parcheggio dei viali adiacenti agli edifici di un complesso condominiale configura un uso della cosa comune (ulteriore rispetto alla ordinaria destinazione degli stessi ad accesso ai vari fabbricati); pertanto la disciplina di tale utilizzazione (con limitazione, nella specie, ad una sola vettura per unità abitativa) disposta dall'amministratore nell'ambito delle attribuzioni che gli competono a norma dell'art. 1130, primo comma, c.c. ovvero, a maggior ragione, (come nella specie) dall'assemblea, non riguarda la misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini sulla cosa comune ma raffigura una modalità d'uso della cosa stessa, con conseguente attribuzione delle relative controversie al Conciliatore a norma dell'art. 7, secondo comma, c.p.c., nel testo anteriore alle modifiche apportatevi dall'art. 17 della legge 21 novembre 1991, n. 374.

* *Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 1997, n. 772, Zacco c. Condominio Parco del Sole.*

È legittima la norma del regolamento della comunione che stabilisce che i viali e i marciapiedi comuni, la cui funzione normale è quella del transito pedonale, siano destinati al parcheggio oneroso degli autoveicoli degli inquilini; siffatta innovazione vincola tutti i partecipanti nel senso che essi devono accollarsi l'onere della manutenzione delle cose per l'usura che il transito e la sosta delle vetture comportano.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 29 gennaio 1987, n. 840, Terribile e altri c. Condominio «Parco del Pino» di San Giorgio a Cremano, in Arch. loc. e cond. 1987, 348.*

È illegittima la rimozione operata da una società di soccorso stradale di un ciclomotore posteggiato in area privata ma gravata da servitù di uso pubblico (nella specie portico condominiale) se non viene accertata dall'autorità amministrativa la violazione di un divieto al codice della strada.

* *Cass. civ., sez. II, 21 aprile 2008, n. 10323, Centro Soccorso Stradale di Michele Delfiore & C. sas c. Sangiorgio, in Arch. loc. e cond. 2008, 358.*

e) Recinzione

La recinzione della zona verde di un viale comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, deliberata dall'assemblea dei condòmini a difesa della proprietà condominiale, non è suscettibile di inquadramento in una ipotesi di innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata a una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa, bensì configura un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrante negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore, per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 21 settembre 1977, n. 4035.*

f) Uso del marciapiede

Il godimento da parte del condomino della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., incontra il duplice limite del divieto di alterare la destinazione della cosa medesima e del divieto di precludere agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, con riguardo alla comunione di una strada, l'illegittimità dell'utilizzazione del marciapiede della strada medesima da parte del singolo comunista, consistente nell'apertura di una botola (nella specie, per l'accesso ad impianto di riscaldamento), non può essere negata per il solo fatto che gli altri partecipanti possono ugualmente transitare, ricorrendo alla sede stradale od al marciapiede frontistante, in quanto occorre anche riscontrare che quell'opera non si traduca nell'attrazione di una porzione della cosa comune nella sfera di disponibilità esclusiva di detto comunista, sottraendola alla possibilità di sfruttamento collettivo.

* *Cass. civ., sez. III, 8 maggio 1980, n. 3037, Felici c. Condominio di via Imperia 6, Roma, in Arch. loc. e cond. 1980, 568.*

g) Utilizzo

Ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., è consentita al condomino la più ampia utilizzazione di un bene comune (nella specie: strada), ai fini della sistemazione di impianti diretti a soddisfare le esigenze di servizi indispensabili (nella specie: servizio del gas) per il godimento di un proprio appartamento, purché sia rispettata la proprietà esclusiva degli altri condòmini e non sia violata la rispettiva sfera di facoltà e di diritti.

* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1982, n. 2697, Baj c. Soldani.*

Il comproprietario di una stradella comune, posta al servizio dei singoli fondi appartenenti in proprietà esclusiva a ciascun partecipante alla comunione, può legittimamente aprirvi l'accesso ad un locale costruito sul proprio suolo e destinato ad autorimessa, ai sensi dell'art. 1102 c.c., qualora non ne derivi un mutamento dell'originaria destinazione della stradella né un impedimento per gli altri condòmini di farne pari uso.

* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1978, n. 2814.*

Ove un immobile (nella specie: una strada privata di passaggio e collegamento fra più edifici) consti di parti distinte e ben specificate, ciascuna delle quali appartenga ad un diverso complesso condominiale, la deliberazione relativa alle modalità del suo uso, benché adottata congiuntamente in un'unica assemblea dai partecipanti ai condominii proprietari, non è riferibile ad un cosiddetto condominio complesso od orizzontale ma va scissa idealmente in varie distinte deliberazioni riferite a ciascuno dei condominii interessati, le quali, di conseguenza, vincolano i condòmini soltanto per la parte riguardante il condominio cui essi partecipano. (Fattispecie relativa alla delibera di chiusura, continua ed anche diurna, dei cancelli d'accesso di una strada di passaggio e collegamento fra tre edifici, con applicazione di un meccanismo di apertura elettromeccanica azionabile solo dai condòmini).

* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1994, n. 11064, Cond. S. Marco 1 e altri c. Giacomini e altri.*

Nel caso in cui l'originario costruttore di un complesso edilizio condominiale venda le singole unità immobiliari riservando per sé la proprietà della strada interna a tale complesso, la servitù di passaggio pedonale e carrabile esercitabile dal condominio su tale strada non può ritenersi comprensiva né del diritto alla sosta né - tantomeno - di quello di delimitare spazi con assegnazione dei medesimi a singoli condòmini.

* *Trib. civ. Napoli, 13 aprile 1994, n. 3447, in Arch. loc. e cond. 1995, n. 2.*

Posto che il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di essa, o di non impedire l'altrui pari uso, il passaggio su una strada comune, in origine destinata a servire alcuni, determinati fondi di proprietà esclusiva, che venga effettuato da un comunista anche per accedere ad altro fondo, a lui appartenente in proprietà esclusiva, di per sé non raffigura un godimento vietato, a norma dell'art. 1059,

primo comma, c.c., non comportando la costituzione di una servitù sul bene comune, perché non si risolve nella modifica della distinzione di questo, né nell'impedimento dell'altrui pari diritto.

* Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1994, n. 476, *Giulante A. c. Giulante M.*

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.**](#)