

ILLEGITTIMO UTILIZZO E OCCUPAZIONE DELLE PARTI COMUNI

12 SETTEMBRE 2023

AVV. GIANFRANCO DI RAGO

www.studiolegaledirago.it

L'INTERVENTO DELL'AMMINISTRATORE E DELL'ASSEMBLEA

Art. 1130 c.c.

L'[amministratore](#), oltre a quanto previsto dall'articolo [1129](#) e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

(...) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini (...)

L'espressione "atti conservativi" non comprende le azioni petitorie (art. [948-951](#) c.c.) ma include le azioni possessorie (artt. [1168](#) ss. c.c.) o quelle tendenti al recupero delle spese necessarie per il ripristino della cosa comune, senza la necessità che l'assemblea autorizzi previamente l'amministratore (cfr Cass. 25782/2020)

Art. 1133 c.c.

I provvedimenti presi dall'[amministratore](#) nell'ambito dei suoi poteri [[1130](#), [1131](#)] sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso [ricorso all'assemblea](#), senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo [1137](#)

Si veda anche Tribunale Roma del 18/01/2021

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 1, c.c., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino (nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l'adempimento) al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso. In tema di condominio degli edifici, l'art 1133 c.c. prevede la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ma "senza pregiudizio" del ricorso all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea. ([Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 13689 del 22 giugno 2011](#))

L'INTERVENTO DEL SINGOLO CONDOMINO

L'iniziativa giudiziaria dell'amministratore a tutela di un diritto comune dei condomini non esclude che, gli stessi, possano agire personalmente a difesa del medesimo diritto, in virtù di una forma di rappresentanza reciproca atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione sostitutiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini.

Tuttavia, tale legittimazione sostitutiva sussiste, limitatamente alle **azioni a tutela dei beni comuni o di un interesse collettivo**.

Pertanto, in presenza di azioni concernenti beni comuni, e la loro difesa, ogni singolo condomino ha interesse ad agire ed è legittimato anche a intervenire nei giudizi in cui la difesa sia stata assunta dall'amministratore

IL RUOLO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'apposizione di targhe e insegne, ove realizzata in conformità a eventuali regolamenti comunali sulle affissioni e fatto salvo il disposto dell'art. 1120, ultimo comma c.c., relativo al divieto di alterazione del decoro architettonico, costituisce un normale esercizio del diritto di usare la cosa comune di cui all'art. 1102 c.c. Né tale uso più intenso del muro comune viola il divieto di varianti in facciata eventualmente previsto dal **regolamento condominiale**, poiché l'apposizione di una targa o di un'insegna non rientra in tale fattispecie.

Se però detto regolamento stabilisce delle regole specifiche per disciplinare l'apposizione di targhe e insegne, come ad esempio la preventiva autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, occorre seguirle pedissequamente per evitare l'illegittimità dell'installazione.

Lo ha chiarito la **Corte di Appello di Milano**, sezione terza civile, con la recente sentenza n. [1837](#), depositata lo scorso [6 giugno 2023](#).

LE AZIONI POSSESSORIE

Art. 1168.

Azione di reintegrazione.

Chi è stato violentemente od occultamente spogliato del possesso può, entro l'anno dal sofferto spoglio, chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso medesimo.

L'azione è concessa altresì a chi ha la detenzione della cosa, tranne il caso che l'abbia per ragioni di servizio o di ospitalità.

Se lo spoglio è clandestino, il termine per chiedere la reintegrazione decorre dal giorno della scoperta dello spoglio.

La reintegrazione deve ordinarsi dal giudice sulla semplice notorietà del fatto, senza dilazione.

Art. 1169.

Reintegrazione contro l'acquirente consapevole dello spoglio.

La reintegrazione si può domandare anche contro chi è nel possesso in virtù di un acquisto a titolo particolare, fatto con la conoscenza dell'avvenuto spoglio.

Art. 1170.

Azione di manutenzione.

Chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di un'universalità di mobili può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere la manutenzione del possesso medesimo.

L'azione è data se il possesso dura da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non è stato acquistato violentemente o clandestinamente. Qualora il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, l'azione può nondimeno esercitarsi, decorso un anno dal giorno in cui la violenza o la clandestinità è cessata.

Anche colui che ha subito uno spoglio non violento o clandestino può chiedere di essere rimesso nel possesso, se ricorrono le condizioni indicate dal comma precedente.

CASI PRATICI

- Condizionatore e lastrico solare - Cass. 35946/2021
- Delibera che disciplina l'uso del cancello - Trib. Napoli 15/05/2018
- Incorporazione di parti comuni - Trib. Genova 23/06/2021
- Parcheggio - Cass. 10624/2016
- Immissioni - Trib. Milano 20/11/2019
- Infiltrazioni - Trib. Salerno 16/08/2022
- Poteri dell'amministratore - Cass. 7327/2013

LE AZIONI PETITORIE

Art. 948.

Azione di rivendicazione.

Il proprietario può rivendicare la cosa, da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso il convenuto è obbligato a recuperarla per l'attore a proprie spese, o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno.

Il proprietario, se consegue direttamente dal nuovo possessore o detentore la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta in luogo di essa.

L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione.

Art. 949.

Azione negatoria.

Il proprietario può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temerne pregiudizio. Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.

Art. 950.

Azione di regolamento di confini.

Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.

Ogni mezzo di prova è ammesso.

In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.

Art. 951.

Azione per apposizione di termini.

Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irriconoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.

DENUNCIA DI NUOVA OPERA E DI DANNO TEMUTO

Art. 1171.

Denuncia di nuova opera.

Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare all'autorità giudiziaria la nuova opera, purché questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio.

L'autorità giudiziaria, presa sommaria cognizione del fatto, può vietare la continuazione dell'opera, ovvero permetterla, ordinando le opportune cautele: nel primo caso, per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell'opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella decisione del merito; nel secondo caso, per la demolizione o riduzione dell'opera e per il risarcimento del danno che possa soffrire il denunciante, se questi ottiene sentenza favorevole, nonostante la permessa continuazione.

Art. 1172.

Denuncia di danno temuto.

Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.

L'autorità giudiziaria, qualora ne sia il caso dispone idonea garanzia per i danni eventuali.

CASI PRATICI

Conduttura idrica condominiale: Cfr. Trib. Pavia 19/09/2022

Distanze legali: nel caso di immobili in condominio, legittimati ad agire per il rispetto delle distanze legali sono tutti i condomini, ivi compresi quelli fra costoro che siano proprietari delle porzioni direttamente prospettanti verso le costruzioni realizzate in violazione di detta disciplina. Ciò avviene anche allorché il terreno interposto tra le edificazioni stesse sia di proprietà comune, ovvero si tratti di opera condominiale che venga a incidere su diritti di singoli comunisti (App. Roma, 29.5.1997, n. 1822).

Mutamento di destinazione: Nel caso in cui il mutamento di destinazione di un locale, in edificio condominiale, integri violazione degli obblighi del proprietario nei confronti degli altri condomini, deve ritenersi consentito a questi ultimi di chiedere ed ottenere dal giudice ordinario una sentenza di condanna alla chiusura dell'attività in cui si concretizza detta mutata destinazione (nella specie, gestione di una sala da ballo)(Cass., 19.1.1987, n. 412)

Opere abusive: In tema di rapporti condominiali nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune per l'eliminazione di opere abusive compiute da alcuni condomini (e non per l'accertamento della natura condominiale di alcuni specifici beni) non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo i singoli convenuti rispondere autonomamente dell'addebitato abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene comune (Cass., 9.8.2010, n. 18485)

Rilascio del bene comune: Il singolo condomino può agire in giudizio anche nell'interesse degli altri comproprietari per ottenere il rilascio del bene comune, abusivamente occupato da un terzo, ma per il risarcimento del danno derivato dall'occupazione può esperire azione solo in relazione al pregiudizio sofferto in proprio (Cass., 9.5.1978, n. 2253)

Installazione delle canne fumarie: Il singolo condomino non ha diritto alla tutela possessoria nei confronti del condominio con riferimento ai comportamenti di fatto posti in essere in attuazione di decisioni prese da alcuno dei suoi organi. (Nella fattispecie, un condomino aveva proposto l'azione di manutenzione contro l'attuazione della delibera assembleare riguardante l'installazione delle canne fumarie) (T. Parma, 3.1.1997)

IL GIUDICE COMPETENTE

Art. 7 c.p.c. (Competenza del giudice di pace)

Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a diecimila euro, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice.

Il giudice di pace è altresì competente per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti, purché il valore della controversia non superi venticinquemila euro.

È competente qualunque ne sia il valore:

- 1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi;
- 2) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case;
- 3) per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità;
- 3-bis) per le cause relative agli interessi o accessori da ritardato pagamento di prestazioni previdenziali o assistenziali.

IL GIUDICE COMPETENTE

Cause relative ad apposizioni di termini

Ricorre una causa di tale tipo, ex [art. 951 del c.c.](#), tutte le volte in cui oggetto della domanda sia la semplice e materiale apposizione di segni esteriori visibili per delimitare un confine prestabilito e sul quale non vi sono contestazioni (diversa, invece, è l'azione di regolamento di confini prevista dall'[art. 950 del c.c.](#), la quale presuppone una situazione controversa di incertezza sul confine)

Cause relative all'osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi o delle siepi

Anche tale parte della norma deve interpretarsi in senso restrittivo, ossia come riferita alle sole piantagioni, con esclusione dunque di quelle cause che possano riguardare altri elementi, quali fossi, cisterne, tubi, ecc.

Tra tali cause, inoltre, non vi si possono far rientrare né la risoluzione in via incidentale di una questione di proprietà o di confini, né una eventuale domanda accessoria di risarcimento danni eccedente la competenza per valore del Giudice di Pace.

Sussiste contrasto di opinioni in ordine alla proponibilità o meno dinanzi al Giudice di Pace dell'azione volta a far recidere rami protesi o radici ex [art. 896 del c.c.](#), in quanto, mentre la dottrina è orientata per la tesi positiva (ritenendo che non vi sia differenza, almeno sul piano degli effetti, tra la recisione dei rami protesi e la rimozione di alberi a distanza non legale), la giurisprudenza si è espressa negativamente, argomentando dalla considerazione che tale azione è sostanzialmente volta a tutelare la lesione di un [diritto reale](#) (non si tratterebbe, dunque, di una causa mobiliare)

IL GIUDICE COMPETENTE

Cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi di condominio di case.

La distinzione tra misura e modalità d'uso dei servizi di [condominio](#) trova la sua spiegazione nel fatto che in un primo momento le cause del primo tipo venivano attribuite alla competenza per materia del Pretore, mentre quelle del secondo tipo al conciliatore.

Nel concetto di **causa relativa alla misura dell'uso di un servizio comune** devono farsi rientrare le cause nelle quali si controverta della estensione del diritto di uso dei singoli condomini su un determinato servizio comune (un esempio può essere la controversia nata dall'[impugnazione](#) della delibera condominiale con cui si limita a determinate ore del giorno l'uso del cortile comune da parte di alcuni condomini), mentre per **causa relativa alla modalità d'uso** deve intendersi quella in cui si discuta del modo in cui il diritto d'uso debba essere esercitato (un esempio ne è la controversia con cui si discuta della legittimità o meno di usare uno spazio condominiale per la sosta di autovetture).

Devono intendersi escluse dalla competenza di questo giudice, invece, almeno secondo la tesi giurisprudenziale prevalente, tutte quelle cause nelle quali si discuta della negazione nei confronti di uno o più condomini del diritto d'uso di un determinato servizio o bene comune (un caso molto ricorrente è quello della legittimità o meno della modificazione degli infissi nella facciata esterna di un edificio).

IL GIUDICE COMPETENTE

Cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni

Come può notarsi dalla semplice lettura di tale norma, al Giudice di Pace si possono rivolgere non soltanto i proprietari, ma anche i [detentori](#) ed i possessori degli immobili, ma con una limitazione: deve trattarsi di immobili adibiti a civile abitazione, dovendosi dunque escludere gli immobili industriali o commerciali, per i quali la competenza spetta al Tribunale (tale scelta si ritiene trovi la sua giustificazione nel fatto che in questo caso occorrerà fare una valutazione più complessa, in quanto sarà necessario contemperare gli interessi della produzione con quelli della proprietà).

Oggetto del giudizio può essere sia l'inibitoria delle immissioni che il risarcimento dei danni patiti in conseguenza delle stesse immissioni (ovviamente, in questo secondo caso, occorrerà rispettare il limite della competenza per valore del Giudice di Pace).

Occorre anche considerare che le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni, che l'art. 7, terzo comma, n. 3, cod. proc. civ. affida alla competenza per materia del giudice di pace, sono quelle che in cui al giudice, un'applicazione dell'art. 844 cod. civ., è chiesto di valutare il superando della normale tollerabilità; si è, invece, al di fuori di tale ambito, e la causa rientra nella competenza del tribunale, allorché si verta in tema di opponibilità della clausola di un regolamento condominiale che, imponendo limitazioni al godimento degli appartamenti di proprietà esclusiva, vieti in essi l'esercizio di certe attività lavorative, e si invochi, a sostegno dell'obbligazione di non fare, non la norma codicistica sulle immissioni, ma il rispetto della più rigorosa previsione regolamentare, costitutiva di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca (Cass. civ., Sez. 6 - 2, **Ordinanza n. [1064](#) del 18/01/2011**)

CASI PRATICI

Utilizzo del muro perimetrale: È riservata alla competenza funzionale del giudice di pace ex art. 7, 3° co., n. 2, c.p.c., la causa avente ad oggetto le modalità di utilizzo del muro perimetrale dell'edificio condominiale relativamente all'installazione più conveniente – dal punto di vista estetico e dell'eventuale inquinamento acustico e ambientale – di apparecchiature per il condizionamento dell'aria (T. Udine, 16.7.2001)

Utilizzazione del pianerottolo: La controversia relativa al diritto di utilizzazione del pianerottolo comune, che si assume lesa dall'apertura verso l'esterno (in sostituzione di quella verso l'interno) di una porta di accesso all'appartamento di proprietà di un condomino, non rientra fra le cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi condominiali, attribuite dall'art. 7, 3° co., n. 2, c.p.c. al giudice di pace, giacché essa ha ad oggetto la tutela, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso della cosa comune ed alla libertà del suo esercizio (il comodo e sicuro passaggio per il pianerottolo). Essa è, pertanto, devoluta alla cognizione del tribunale (Cass., 21.4.2005)

Chiusura o apertura del portone: La controversia relativa alla chiusura o apertura del portone dell'edificio condominiale, e quindi al modo e al tempo di esercizio del godimento del bene comune, rientra nella competenza esclusiva del giudice di pace ex art. 7, n. 2, c.p.c. (Cass., 24.2.2006, n. 4256)

Parcheggio di due vetture: La domanda avente ad oggetto l'accertamento circa la sussistenza in capo ad un condomino del diritto ad usare lo spazio condominiale parcheggiando non una ma due vetture riguarda la misura dei servizi di condominio (T. Trani, 21.11.1990)