



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Cortile comune e diritto di passaggio pedonale

Autore: Redazione | 29/09/2018



Attraverso il mio portone e androne dello stesso insiste un diritto di passaggio pedonale per accedere ad un'unità immobiliare, attraverso un cortile comune chiuso di cui detengo la comproprietà per 1/3. Il proprietario di detta unità con accesso dal mio portone, con il quale i rapporti sono deteriorati, è detentore di 1/3. L'altro terzo è di uno zio defunto. Detto immobile (unità immobiliare autonoma) è collegato ad un'altra unità immobiliare dello stesso proprietario che ha autonomo accesso da stradina pubblica. Pertanto il proprietario dell'immobile

potrebbe effettuare dei lavori di ristrutturazione sui due suoi immobili. Come potrei oppormi se intendesse utilizzare il cortile comune per il cantiere edile e utilizzare a tale scopo il passaggio attraverso il mio portone ed androne di operai/strumenti/attrezzature/impastatrice cemento?

Le due questioni, cioè il **passaggio** attraverso il portone e androne del lettore e l'uso del **cortile comune**, sono due questioni distinte che vanno trattate in modo separato e che hanno soluzioni diverse e non collegate tra loro.

Uso del cortile comune.

Il bene che appartenga in **comproprietà** a più persone può essere utilizzato da ciascuna di queste anche in modo più intenso rispetto all'uso che ne fanno gli altri a condizione che non venga cambiata la destinazione del bene e che non venga impedito agli altri comproprietari l'uso del bene (così stabilisce l'articolo 1102 del codice civile).

Questo vuol dire che nel caso di specie il comproprietario del cortile comune può usare il cortile anche senza autorizzazione degli altri comproprietari:

- per tutto quello che occorre per eseguire dei lavori solo in quelle sue proprietà a vantaggio delle quali è destinato il cortile
- e a condizione che non cambi definitivamente la destinazione del cortile e che non venga, durante l'esecuzione dei lavori, del tutto impedito agli altri comproprietari di usare il cortile.

Se, invece, il cortile comune dovesse essere usato per eseguire lavori a vantaggio di unità immobiliari situate altrove (cioè per lavori in unità immobiliari al cui vantaggio il cortile non è destinato fin dall'origine), allora il **vicino** del lettore non può usare il cortile comune senza il consenso di quest'ultimo e degli eredi dell'altro comproprietario defunto.

Uso del portone e androne.

La legge (articolo 843 del codice civile) obbliga il proprietario di un immobile a permettere al vicino l'accesso ed il passaggio nel suo fondo, a condizione che ne sia accertata la necessità, per costruire o riparare un muro o qualsiasi altra opera

che sia di proprietà comune o di proprietà esclusiva del vicino.

La legge aggiunge che se l'accesso provoca un danno è dovuta una adeguata indennità.

A) Questo significa che se il comproprietario citato nel quesito, per eseguire i lavori nella proprietà del lettore, è costretto a passare dal portone e androne di quest'ultimo e non ha un'altra possibilità, lo stesso è obbligato a farlo passare (ma se l'accesso gli causa un danno, ad esempio per il prolungarsi dell'accesso attraverso l'androne e portone o per l'eventuale occupazione di esso da parte di macchinari o altro, il lettore avrà diritto ad una adeguata indennità).

Chiaramente se il lettore ed il comproprietario in questione non raggiungono un accordo (stabilendo il modo in cui l'accesso e il passaggio dovrà avvenire attraverso il portone e androne del lettore e l'indennità che gli sarà dovuta), il vicino del lettore potrà rivolgersi al giudice per ottenere con sentenza il diritto di accedere e passare attraverso l'androne e portone, ma per ottenere una sentenza del genere dovrà dimostrare che per eseguire i lavori nella sua proprietà non ha altra soluzione che quella di passare dal portone e androne del lettore (deve, cioè, essere costretto a passare di lì non avendo altre possibilità): il giudice, a quel punto, se sarà dimostrato che non c'è altra possibilità per effettuare i lavori che passare da detto portone e androne, autorizzerà l'accesso ed il passaggio e stabilirà anche, su richiesta del lettore, l'ammontare dell'indennità che gli è dovuta se il passaggio e l'accesso gli causano un danno.

B) Se, invece, il comproprietario non è costretto a passare dal portone ed androne del lettore per eseguire i lavori ma ha un'altra strada o accesso, allora non potrà ottenere dal giudice una sentenza per poter passare e accedere attraverso detto portone e androne e potrà passarvi solamente se si accorda con il lettore oppure se possiede un diritto di passaggio che comprenda anche il caso del transito di macchinari per l'esecuzione di lavori (occorrerà verificare cosa prevede il titolo, cioè l'atto in base al quale è stato concesso il diritto di passaggio pedonale).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***