

# Uso più intenso della cosa comune: regole e limiti



***Sono l'Amministratore di un Condominio sprovvisto di Regolamento che comprende, al piano stradale, un Bar. Il proprietario dell'attività, qualche anno fa, ha posizionato sulla parete perimetrale esterna condominiale (sopra l'ingresso del Bar) due casse musicali che riproducono musica, in alcuni momenti, anche ad alto volume. Alcuni condomini ora mi chiedono la redazione di un Regolamento che imponga la rimozione di tali casse e il divieto futuro.***

***Mi chiedevo: tale clausola non dovrebbe essere approvata all'unanimità in quanto limitatrice della proprietà di un condomino? Il proprietario del Bar, per l'apposizione delle casse musicali, non ha chiesto l'autorizzazione all'assemblea. Tale comportamento, che credo lecito, si può far risalire all'art. 1102 del c.c.?***

Il lettore ha ragione in entrambi i casi: non si può impedire in assoluto di utilizzare la cosa comune, né il barista era tenuto a chiedere l'autorizzazione, in base appunto alla norma di cui all'art. 1102 cod. civ. Occorre però effettuare alcune importanti precisazioni.

Il posizionamento di casse sul **muro esterno del condominio** rappresenta di per sé un uso lecito della cosa comune. Secondo l'art. 1102 cod. civ., ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

La norma appena menzionata non impedisce un uso più intenso della cosa comune da parte del singolo condomino; l'unico divieto è quello di inibire del tutto agli altri partecipanti di farne uso.

Ad esempio, il condomino può apporre una targa sul **muro perimetrale** per pubblicizzare la propria attività professionale; addirittura è possibile utilizzare le pareti dell'androne condominiale come vetrine per l'esposizione della propria merce (Corte di Cassazione, sentenza numero 18038 del 28 agosto 2020).

Secondo la giurisprudenza, ciascuno dei condomini può servirsi dei **muri perimetrali dell'edificio condominiale** per quelle utilità accessorie che ineriscono al godimento della sua proprietà esclusiva, qual è l'utilità dal risalto pubblicitario dell'attività professionale o commerciale svolta, che si realizza normalmente mediante l'apposizione di insegne, targhe, cartelli e simili (Cass. 24.10.1986, n. 6229).

Nemmeno c'è bisogno di chiedere un'autorizzazione all'**assemblea condominiale** per poter agire in questo modo.

L'art. 1102 cod. civ., tuttavia, non è norma inderogabile in assoluto. Secondo l'art. 1138 quarto comma, cod. civ., le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i **diritti di ciascun condomino** quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso (nemmeno nell'ipotesi di **regolamento contrattuale**) possono derogare alle disposizioni aventi a oggetto, tra le altre cose, gli obblighi dell'amministratore, i quorum per le approvazioni, il funzionamento dell'assemblea.

Secondo l'art. 1138 c.c., il regolamento votato all'unanimità nemmeno può imporre ai condòmini di **rinunciare ai propri diritti sulle parti comuni** (art. 1118 secondo comma, cod. civ.). In pratica, non si può stabilire, nemmeno all'unanimità, che uno dei condomini debba rinunciare in assoluto ai propri diritti sulle parti comuni del condominio (ivi compresi i muri perimetrali).

L'art. 1138 cod. civ., nel momento in cui stabilisce i limiti alle previsioni

contrattuali, non dice nulla circa l'uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. Da tanto deriva che quest'ultima norma non rientra tra quelle inderogabili, potendo essere limitata anche dal **regolamento assembleare**.

Secondo la giurisprudenza (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 27233 del 4 dicembre 2013), l'art 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile.

Ne consegue che i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con i quorum prescritti dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un **divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni** (norma quest'ultima che non potrebbe essere derogata nemmeno dal regolamento contrattuale).

L'unico limite della legittima autodisciplina condominiale è rappresentato dalla previsione del **divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni** (che sarebbe illegittimo); nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti soltanto un uso specifico (come quello, oggetto della controversia affrontata dalla Corte, attinente alla sola apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima (cfr. anche Cass. n. 2904 del 1976).

Sempre la medesima sentenza della Corte di Cassazione ha sostenuto «il principio in base al quale le deliberazioni assembleari condominiali (con le necessarie maggioranze di legge) o lo stesso regolamento condominiale possono limitare l'uso delle parti comuni, per cui, in caso di diversa disciplina condominiale, non trova applicazione l'art. 1102 c.c., il quale svolge una **funzione sussidiaria** (ovvero opera nella sola eventualità in cui non sia intervenuta una differente regolamentazione in sede condominiale)».

Secondo la giurisprudenza, dunque, ciò che si può fare è **porre delle condizioni** all'utilizzo delle cose comuni (come avviene, ad esempio, quando si impone l'uso turnario del parcheggio) ovvero dei limiti, mentre è illegittima l'esclusione totale di un condomino dai propri diritti sulla cosa comune.

Ad avviso dello scrivente, dunque, è possibile che l'assemblea deliberi nel senso di mantenere le **pareti esterne del condominio** libere da qualsiasi installazione, temporanea o permanente che sia, limitando così l'uso che si può fare di quella

parte comune del condominio. È possibile ad esempio invocare la tutela del decoro dell'edificio (pure previsto tra gli scopi che il regolamento deve perseguire, ai sensi dell'art. 1138, primo comma, cod. civ.).

In altre parole, l'assemblea può stabilire criteri più rigorosi per l'utilizzo delle parti comuni, ma non può mai escludere del tutto uno o più condòmini dal poterne godere.

La clausola non deve essere approvata all'unanimità perché, se le casse sono apposte sul muro perimetrale del condominio, essa non limita la proprietà di un condomino, bensì l'utilizzo che il condomino fa della cosa comune (il muro). Se la parete fosse di proprietà esclusiva del barista (ma pare di capire che non sia così), allora il regolamento non potrebbe incidere.

Come ricordato nella precedente consulenza datata 26 maggio 2020, non si può impedire di esercitare una determinata attività commerciale all'interno del proprio immobile, a meno che non si approvi un regolamento all'unanimità (dunque, deve prestare il consenso anche il barista), ovvero tale divieto non sia già previsto all'interno dell'atto di acquisto, così come afferma l'art. 1138, quarto comma, cod. civ.

Diversamente dal regolamento condominiale avente origine da una delibera assembleare, il regolamento con natura contrattuale può contenere **clausole limitatrici dei diritti dei condòmini** sulle proprietà esclusive o su quelle comuni, così come possono esserci clausole che attribuiscono ad alcuni dei condòmini maggiori diritti rispetto ad altri. Come più volte ricordato, però, giammai il regolamento contrattuale può estromettere del tutto uno dei condòmini dal suo diritto sulle parti comuni (art. 1118, comma secondo, richiamato dall'art. 1138, comma quarto, cod. civ.).

Il barista potrebbe ovviare al divieto di apporre le casse sul muro condominiale sistemandole altrove, magari in un luogo non di proprietà comune, creando comunque problemi di **immissioni rumorose**. In tal caso, valgono le considerazioni già esposte nella precedente consulenza (sopra menzionata): il condomino che lamenta le **immissioni rumorose intollerabili** potrà adire il tribunale ai sensi dell'art. 844 del codice civile, chiedendo al giudice non solo il risarcimento dei danni ma anche la cessazione della condotta molesta.

Nel caso in cui le immissioni rumorose arrechino **disturbo a più persone**, allora

sarà possibile perfino sporgere denuncia ai sensi dell'art. 659 del codice penale, che prevede il reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone.

È in ogni caso consigliabile che il futuro regolamento imponga delle **fasce di silenzio** precise (per le quali non occorre l'unanimità), ed eventualmente delle **sanzioni** per i trasgressori, così da scongiurare molestie rumorose provenienti dal bar sito a pianterreno.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Mariano Acquaviva***