



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Micronido in condominio: si può?

Autore: Redazione | 19/11/2020



***I divieti di utilizzo degli appartamenti devono essere contenuti in un regolamento di condominio approvato all'unanimità.***

La legge del 28 dicembre 2001, n. 448 ha istituito la figura dei **micronidi**. Il micronido è una struttura più piccola dell'asilo nido tradizionale, caratterizzato da un rapporto metratura/bambino di 10mq chiusi a bambino. I bimbi hanno dai 3 ai 36 mesi.

Si tratta di attività che possono essere facilmente esercitate in un appartamento condominiale proprio per le ridotte dimensioni. Ma **si può aprire un micronido in condominio?** Di tanto si è occupata una recente ordinanza della Cassazione **[1]**.

## Il regolamento di condominio

La legge non vieta di **aprire un micronido in condominio**. L'unico divieto può essere contenuto nel **regolamento condominiale**. Affinché il regolamento possa vietare determinati utilizzi degli appartamenti privati, deve essere approvato all'**unanimità**.

L'unanimità si può raggiungere in due modi:

- con **delibera assembleare** cui partecipino tutti i condomini e tutti quanti votino a favore del regolamento;
- con **approvazione del regolamento**, redatto dall'originario costruttore dell'edificio, da parte di ogni singolo acquirente all'atto dell'acquisto dell'immobile, quindi dinanzi al notaio. In questo caso, l'accettazione del regolamento, se anche avviene all'unanimità, si realizza in momenti temporalmente tra loro distinti.

La validità della clausola limitativa dell'uso degli appartamenti si riverbera anche sui **successivi acquirenti degli immobili** a condizione che:

- detta clausola sia stata trascritta nei registri immobiliari;
- oppure il regolamento sia allegato o semplicemente citato nel rogito di acquisto dell'immobile da parte del nuovo condomino.

Secondo alcune più recenti sentenze della Cassazione **[2]**, la clausola contenuta nel **regolamento di condominio** che pone un limite/divieto deve essere qualificata come una servitù atipica e per poter essere opponibile al terzo acquirente/condomino, deve essere trascritta nei registri immobiliari e più precisamente deve essere espressamente indicata nella nota di trascrizione, in una nota di trascrizione distinta da quella dell'atto di acquisto non essendo più sufficiente il solo generico rinvio per accettazione al regolamento condominiale.

Si precisa che l'obbligo della trascrizione riguarda non tanto il regolamento condominiale nella sua totalità, quanto, invece, le singole clausole contenenti limiti alla proprietà privata, in quanto sono le singole clausole che costituiscono la

“servitù atipiche” che richiedono la trascrizione.

## Il divieto contenuto nel regolamento di condominio

Una volta appurato che solo un regolamento approvato all’unanimità può disporre il **divieto di micronidi in condominio**, vediamo però come deve essere scritto questo divieto. A volte infatti il regolamento non cita i micronidi ma fa un generico rinvio alle attività rumorose oppure richiama genericamente gli “**asili nidi**”, senza poi specificare di quale tipologia si tratti.

Più in particolare, quando pone limiti all’uso dei singoli appartamenti, il regolamento di condominio usa farlo in due modi:

- o con un’**elencazione tassativa** delle attività vietate, cioè vengono elencate le attività non desiderate ed escluse;
- oppure con riferimento ai **pregiudizi che si intendono evitare**, mediante la presenza di una norma che individui l’attività vietata non in sé, bensì in relazione al danno cagionabile alle parti comuni o ai singoli condomini (turbamento della quiete e della tranquillità dei condomini, del decoro, della morale, ecc.).

Di qui il dubbio: se il regolamento vieta lo svolgimento negli appartamenti di attività rumorose o se invece vieta specificamente gli asili nido, **è possibile aprire un micronido?** La risposta è negativa.

Difatti, la clausola che vieta l’attività di “**asilo nido**” ricomprende in generale tutte le svariate forme di espressione della medesima attività “assistenziale ed educativa” resa a favore di minori, anche in tenerissima età, e che si differenziano tra loro solo per le dimensioni strutturali di recettività. Quindi, se il regolamento vieta gli asili nido, vieta anche i micronidi.

Anche l’interpretazione di quelle clausole che, pur non riferendosi a specifiche attività, vietano tutti gli usi che possono recare disturbo alla quiete e al riposo delle persone, deve avvenire in modo tale che, in concreto (e non in via potenziale), si riesca a «...dimostrare l’effettiva e attuale messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condomini all’interno degli spazi comuni per via dell’espletamento dell’attività contestata...». In questo caso, sarà il condominio a dover fornire la

prova che il micronido è un'attività rumorosa **[3]**.

## Note

**[1]** Cass. ord. 16384 del 21.06.2018. **[2]** Cass. sent. n. 21024/2016 e 6769/2018.

**[3]** Trib. Milano sentenza del 10/02/2016. Autore immagine: [it.depositphotos.com](http://it.depositphotos.com)