



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Si può vietare ai bambini di giocare nel cortile condominiale?

20 Novembre 2020 | Autore: Paolo Remer

È lecito usare il piazzale e il giardino a determinate condizioni. Il regolamento può limitare l'uso delle aree comuni, ma deve essere approvato all'unanimità.

Siamo stati tutti bambini (alcuni di noi lo sono tuttora, almeno nello spirito) e abbiamo trascorso l'infanzia giocando per la strada e nei cortili, soprattutto se siamo cresciuti prima dell'avvento degli smartphone, dei videogiochi e delle internet Tv.

Il gioco all'aria aperta è sano e salutare per la crescita e favorisce la socializzazione, ma nelle grandi città, ed anche nei centri urbani di quelle medie o piccole, gli spazi per praticarlo sono sempre più ridotti. Inoltre, per motivi di sicurezza, i bambini oggi non si allontanano più da casa come avveniva in passato e, dunque, nella maggior parte dei casi, l'unico luogo disponibile per ritrovarsi e giocare insieme è il cortile del palazzo.

Talvolta, però, sorgono contestazioni: c'è chi si infastidisce per il rumore e gli schiamazzi e chi si preoccupa per le pallonate che possono danneggiare i vetri delle finestre o le auto parcheggiate. Così nelle assemblee di condominio viene sollevata la questione del divieto, per risolvere in radice il problema impedendo l'attività ludica nelle aree comuni dell'edificio.

Ma si può vietare ai bambini di giocare nel cortile condominiale? Oppure possono essere stabilite delle precise limitazioni per aree, orari ed anche per tipo di gioco consentito, vietando ad esempio tutti quelli con la palla? E se sì chi deve deciderlo e con quale maggioranza? Su queste domande la legge fissa alcuni criteri generali, ma i regolamenti condominiali possono prevedere alcune specifiche clausole in proposito.

Nei casi controversi, c'è la giurisprudenza a chiarire cosa si può fare e cosa no nei piazzali e giardini di proprietà comune. Queste regole valgono non solo per i bambini che giocano, ma anche per i ragazzi adolescenti che stazionano con regolarità in gruppo sotto casa.

L'uso delle parti comuni in condominio

Il **cortile del condominio** è uno spazio di uso comune. Appartiene a tutti i condomini come proprietà indivisa, senza distinzione tra quelli che vi si affacciano e quelli che non lo vedono direttamente dalle proprie finestre o hanno un ingresso indipendente al proprio appartamento.

Che si tratti di **piazzale** scoperto ed asfaltato o di **giardino** a verde le cose non

cambiano: la disciplina di legge è la medesima perché si tratta sempre di aree comuni delle quali possono fruire tutti i condomini secondo l'uso e la sua naturale destinazione.

La legge **[1]** dice che «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».

L'uso del cortile condominiale: quali limiti

Da questa norma deriva che ciascun condomino può usufruire del cortile purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne un uso analogo.

Marco utilizza una parte del cortile condominiale, destinata al passaggio ed al passeggio delle persone, per parcheggiare la sua auto. Non può farlo, perché altera la naturale destinazione dell'area e perché occupando quello spazio impedisce agli altri condomini di utilizzarlo secondo la sua funzione propria.

Per altri esempi concreti leggi [Cortile condominiale: cosa si può fare](#).

Dunque, i **limiti all'uso del cortile** sono solo negativi, nel senso che al di là di questi specifici divieti è consentito a ciascun condomino svolgervi tutte le altre attività compatibili con la funzione di quest'area comune.

Il regolamento condominiale sull'uso del cortile

Le cose però possono cambiare se il **regolamento condominiale** disciplina le condizioni di uso del cortile. Può farlo validamente se è un [regolamento di tipo contrattuale, non assembleare](#). In tal caso, però, c'è un principio tassativo da rispettare: l'eventuale clausola che vieti ai bambini ed ai ragazzi di giocare nel cortile o di stazionarvi è nulla se non è stata **approvata all'unanimità** da tutti i condomini.

Si tratta, infatti, di condizioni che comprimono la facoltà di uso della cosa comune e le decisioni in proposito vanno assunte con l'accordo unanime di tutti i comproprietari. Una recente sentenza **[2]** ha chiarito che una clausola di questo

genere ha natura contrattuale poiché limita il diritto di proprietà di ciascuno sui beni comuni e, dunque, non può essere disposta a maggioranza dall'assemblea.

Così il regolamento condominiale, per essere valido ed efficace nei confronti degli acquirenti degli appartamenti in epoche successive a quella della sua redazione, dovrà essere oggetto di specifico richiamo negli **atti di compravendita dell'immobile**. Inoltre, quando contiene clausole che pongono vincoli di destinazione sulle cose comuni, dovrà essere trascritto nei registri di pubblicità immobiliare **[3]** (per approfondire leggi [Trascrizione del regolamento di condominio](#)), altrimenti il regolamento si considera non accettato e anche la clausola che vieta il gioco in cortile diventa inefficace.

In sintesi, per limitare il diritto di proprietà del singolo **comproprietario** sui beni comuni, come il cortile condominiale, vietando i giochi nell'area occorre una specifica clausola in tal senso, inserita nel regolamento condominiale di tipo contrattuale, che per essere valida dovrà essere approvata all'unanimità e, in caso di acquisto di un appartamento da parte di un successivo condomino, richiamata nell'atto di acquisto dell'immobile.

In tal caso, è possibile fissare nel regolamento di condominio, anziché un divieto di giocare a carattere generale e indiscriminato, specifiche **prescrizioni**, ad esempio un divieto di giocare in determinati orari, come quelli del primo pomeriggio, per evitare il fracasso e favorire il riposo; oppure di vietare determinati giochi, come ad esempio quelli che comportano l'utilizzo di palle e palloni; su questo punto, leggi "[Cortile condominiale: i bambini possono giocare a pallone?](#)".

[1] [Art. 1102 Cod. civ.](#)

[2] Tribunale Crotone, sent. n. 662/20 del 20 luglio 2020.

[3] [Art. 2643 Cod. civ.](#)