



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Si può vietare il gioco dei bambini nel cortile?

Autore: Redazione | 25/11/2020



***Condominio: solo un regolamento approvato all'unanimità potrebbe impedire ai bambini di giocare col pallone a calcio sotto il palazzo.***

In un condominio **si può vietare il gioco dei bambini nel cortile?** È una domanda frequente. Se la pone sia chi abita ai primi piani e non vorrebbe essere

disturbato dai giochi e dagli schiamazzi dei più piccoli, sia chi invece vorrebbe lasciare i propri figli liberi di sfogarsi in giardino. La questione potrebbe essere risolta semplicemente leggendo il regolamento di condominio e verificando ciò che in esso è previsto. Tuttavia, non sempre le clausole sono così specifiche e, il più delle volte, si riscontrano generici divieti in materia di rumori.

A spiegare se **si può vietare il gioco dei bambini nel cortile** è un'interessante sentenza del tribunale di Crotone **[1]**. Ecco cosa hanno detto, in proposito, i giudici calabresi.

## Cos'è il cortile

Pariamo dal concetto di **cortile**. Cosa si intende con tale termine? Il cortile è un'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti e a consentire il passaggio per accedere agli edifici.

Il cortile è una **parte comune dell'edificio**: è cioè di proprietà di tutti i condomini che lo possono utilizzare nel rispetto di due limiti:

- non è possibile farne un **uso diverso** da quella che è la sua natura;
- non è possibile farne un **uso esclusivo**, ossia impedendo agli altri condomini di farne parimenti uso.

## Cosa si può fare nel cortile condominiale?

Di solito, è il **regolamento condominiale** a stabilire quale debba essere l'impiego del cortile. Così è possibile stabilire che esso sia adibito a luogo di passeggio e giochi, a parcheggio, a finalità di verde.

In assenza di un regolamento condominiale o di una **delibera assembleare** che imponga limiti e divieti, ciascun condomino può usare tutto o parte del cortile condominiale a scopo di parcheggio alle due seguenti condizioni (di cui abbiamo parlato poc'anzi):

- rispetto della **destinazione d'uso del cortile condominiale**;
- rispetto del diritto degli altri condomini di farne parimenti uso.

# Nel cortile di condominio si può giocare a pallone?

Se il regolamento non dispone diversamente, deve essere consentito ai bambini di **giocare nel cortile** e ciò perché un uso di tale tipo non viola i due divieti citati sopra.

Del resto, nel termine “cortile” la giurisprudenza ritiene che rientrino anche gli spazi liberi esterni alle facciate dell’edificio, quali ad esempio gli **spazi verdi**.

Nella sentenza citata in apertura, si è spiegato che solo un regolamento approvato all’unanimità o una **delibera dell’assemblea condominiale** adottata anch’essa all’unanimità, potrebbe limitare l’uso del cortile a luogo di giochi. E questo perché, trattandosi di una parte comune all’edificio, ciascun proprietario ha il diritto di utilizzarla secondo i propri interessi. Eventuali limiti a tale uso devono quindi essere adottati con il consenso di tutti i condomini.

I condomini possono limitare i diritti dei singoli sulle cose comuni e su quelle di proprietà solo all’unanimità. E l’unanimità si può raggiungere in due diversi modi:

- o con **votazione in assemblea** di tutti i partecipanti al condominio;
- o con **approvazione del regolamento condominiale**, predisposto dall’originario costruttore, all’atto dei singoli atti di compravendita (quindi in sede di stipula del rogito notarile). In questo caso, si raggiungerebbe l’unanimità in momenti tra loro temporalmente distinti.

Le clausole del regolamento approvate all’unanimità sono dette «clausole contrattuali» per distinguerle da quelle regolamentari che invece sono approvate a maggioranza.

Mentre per la **modifica delle clausole** di natura contrattuale è sempre necessario il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio manifestato per iscritto, per la modifica delle clausole di natura regolamentare è sufficiente la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell’edificio.

Affinché le **clausole contrattuali** possano essere valide ed efficaci – e quindi opponibili – anche nei confronti dei successivi acquirenti degli appartamenti (coloro

cioè che non hanno partecipato all'approvazione del regolamento di condominio) è necessario che le stesse siano trascritte presso la conservatoria dei registri immobiliari o che il regolamento di condominio sia allegato o semplicemente richiamato nell'**atto di compravendita immobiliare**.

Dunque, se una delibera assembleare o una clausola del regolamento di condominio intende vietare di **giocare a pallone** nel cortile condominiale deve essere approvata all'unanimità.

## **Note**

**[1]** Trib. Crotone, sent. n. 662 del 20.07.2020.