

Il codice civile, tra le parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. indica il cortile, ossia quello spazio compreso tra le facciate interne dello stabile la cui funzione è quella di dare luce ed aria alle parti di proprietà esclusiva.

La giurisprudenza, nel definire il concetto di cortile ha ricondotto nello stesso anche gli spazi verdi dello stabile. In effetti la sua funzione, è sostanzialmente la stessa, ed in più il verde comune conferisce maggiore gradevolezza all'edificio e se fruibile anche un miglior godimento della cosa condominiale.

In ogni caso, anche se la giurisprudenza non avesse equiparato il verde al cortile, *così com'è* considerato, non vi sarebbero stati dubbi, in assenza di diverse indicazioni contenute nei titoli d'acquisto, a considerare il primo parte comune. Va ricordato, infatti, che secondo la giurisprudenza prodotta dalla Suprema Corte di Cassazione l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione esemplificativa e non tassativa delle cose comuni, sicché le cose possono essere considerate di proprietà comune quando sussiste una " *relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva, agli impianti o ai servizi di uso comune; e che fa sì che il godimento del bene comune sia strumentale al godimento del bene individuale, e non sia, quindi, suscettibile di autonoma utilità; come lo sono, invece, ad esempio, gli impianti sportivi di proprietà comune, regolati, dalle norme sulla comunione proprio perché il rapporto di comunione si esaurisce nella contitolarità del bene, essendo ciascuno dei contitolari in grado di godere direttamente del bene comune*" (così Cassazione. 2 marzo 2007, n. 4973).

Chiarito ciò:

- a) chi deve provvedere alla manutenzione del verde comune?
- b) come andranno ripartiti i costi per la conservazione di questo bene comune?

Manutenzione

Gli interventi manutentivi di ordinaria amministrazione, si pensi, per fare il più classico degli esempi, alla necessità di tagliare l'erba dei prati, possono essere disposti dall'amministratore del condominio che ai sensi dell'art. 1130, primo comma, c.c. è tenuto a garantire il miglior godimento delle cose comuni.

La scelta dell'incaricato per l'interventi, ossia del giardiniere, può essere fatta autonomamente dal mandatario dei condòmini oppure può essere l'assemblea ad indicare al proprio legale rappresentante di quale persona avvalersi per la prestazione del servizio.

Al pari del soggetto da incaricare anche la periodicità dell'intervento è lasciata alla scelta dell'amministratore che dovrà conformarsi alle indicazioni del condominio, se questo ha espresso una propria posizione in materia.

Intervenuti di straordinaria manutenzione se non urgenti (per l'urgenza si pensi alla caduta alberi) sono di competenza dell'assemblea.



Ripartizione delle spese

Si è detto che il verde è cosa di proprietà comune. Salvo diverso accordo tra le parti, quindi, le spese di conservazione ad esso relative dovranno essere ripartite tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà (art. 1123, primo comma, c.c.).

*

*

*

*

fonte: condominioweb

Alessandro avv. Gallucci