

Condominio: le radici degli alberi condominiali: ricerca, recisione e criteri di ripartizione delle spese - di Alessandro Gallucci

Il codice civile, tra le cose comuni elencate nell'art. 1117, non menziona gli alberi e/o tutto ciò che più genericamente può essere definito come **verde condominiale**. Ciò non toglie, naturalmente, che gli stessi arbusti non possano non essere considerati tali. In effetti è la stessa giurisprudenza ad aver chiarito in più occasioni che il succitato art. 1117 c.c. contiene un'elencazione meramente esemplificativa e non tassativa delle parti comuni che devono individuarsi in tutti quei beni la cui funzione è quella d'essere strumentali e funzionali al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. E' evidente che per il caso del summenzionato verde condominiale la funzione è precipuamente di abbellimento degli spazi comuni e non tanto quella di diretto asservimento alla porzione di piano in proprietà individuale. Quanto alla **manutenzione di questo bene comune** bisogna distinguere, come per ogni altro genere d'intervento, tra opere ordinarie, straordinarie e straordinarie urgenti che giustificano l'impegno di spesa assunto autonomamente dall'amministratore. Un dato pare certo: la **decisione sull'eliminazione degli alberi presenti** (salvo il caso di pericolo d'imminente caduta che giustifica un intervento rapido e su iniziativa dell'amministratore o anche di un solo condomino) deve essere adottata con il consenso di tutti i comproprietari. In tal senso s'è affermato che *" l'abbattimento di alberi, comportando la distruzione di un bene comune, deve considerarsi un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1121 c.c. e, in quanto tale, richiede l'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio; né può ritenersi che la delibera di approvazione, a maggioranza, della spesa relativa all'abbattimento, possa costituire valida ratifica dell'opera fatta eseguire di propria iniziativa dall'amministratore"* (Corte d'Appello di Roma, 6 febbraio 2008 n. 478). **Quanto agli interventi ordinari** (si pensi alla potatura stagionale, o alla semplice manutenzione per evitare che l'arbusto venga attaccato da parassiti e/o malattie) non v'è dubbi che gli stessi possano essere ordinati dall'amministratore anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea trattandosi di questione afferente la conservazione delle cose comuni e come tale rientrante certamente nei suo generale potere di gestione delle parti comuni. Il costo della manutenzione ordinaria, comunque ordinata, deve essere posto a carico di tutti i condomini, che devono partecipare alla spesa in ragione dei millesimi di proprietà, salvo diverso accordo intercorrente tra tutti i comproprietari. Tale accordo, evidentemente, può essere contenuto anche in un regolamento condominiale contrattuale. Stesso discorso per le spese straordinarie urgenti e non. Nel primo caso tuttavia, sta all'amministratore, nel caso di contestazioni, dimostrare il carattere necessario ed indifferibile degli interventi predisposti per vedersi riconosciuto il diritto alle eventuali anticipazioni o comunque la legittimità del provvedimento assunto. In questo contesto s'inserisce quell'operazione, spesso necessaria ad evitare danni o il loro ulteriore aggravamento, volta alla ricerca ed eliminazione delle radici che sviluppandosi creano danno alle strutture murarie. Trattandosi d'intervento a chiaro carattere conservativo dell'edificio i costi dello stesso dovranno essere ripartiti tra i condomini sulla base dei rispettivi millesimi di proprietà.