

Condominio: uso dell'ascensore e animali domestici: quando il divieto d'introdurli può considerarsi lecito ?

di Alessandro Gallucci

Ai sensi dell'art. 1138 c.c. il regolamento di condominio, obbligatorio in quelle compagini condominiale con almeno undici partecipanti, deve contenere le norme concernenti l'uso delle cose comuni. Ciò vuol dire che lo " *statuto del condominio*" deve disciplinare le modalità d'uso di spazi e servizi comuni in modo che ne sia garantita la migliore fruizione a tutti i partecipanti. Medesimo discorso per quanto concerne l'assemblea e l'amministratore. Esista o meno un regolamento entrambi gli organi devono adoperarsi per consentire tale miglior uso e godimento.

Ricordiamo che quando si parla delle cose comuni a tutti i condomini deve essere garantito il diritto al pari uso. Com'è stato pregevolmente evidenziato, infatti, " *il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine*" (così Cass. 16 giugno 2005 n. 12873). In sostanza ognuno può fare l'uso più consono alle proprie esigenze purché ciò non sia lesivo del pari diritto degli altri condomini. Al regolamento, all'assemblea ed all'amministratore, come si diceva in principio, il compito di regolamentare l'utilizzazione senza che ciò possa ledere il diritto dei comproprietari.

Per essere ancora più chiari e sintetici si potrebbe dire così: sì alla disciplina dell'uso non ai divieti d'uso. Eppure a ben vedere alcuni usi, laddove dannosi o pericolosi potrebbero essere vietati. Si pensi al **divieto d'usare l'ascensore per il carico e lo scarico di materiali edilizi** allorquando per peso e dimensioni possano pregiudicare la normale funzionalità ed il buon stato di conservazione dell'impianto.

Diverso il caso del regolamento contrattuale che proprio in virtù dell'approvazione da parte di tutti i condomini può imporre divieti d'uso delle cose comuni particolarmente significativi. Proprio in relazione all'ascensore è lecito domandarsi: **sono leciti i divieti d'introdurre animali domestici nell'ascensore?**

La risposta, se il quesito resta così senza specificazione alcuna, è negativa.

Il discorso vale per il regolamento assembleare e nella misura in cui il divieto non risponda a particolari esigenze di tranquillità dell'immobile anche per quello d'origine contrattuale. **Diverso il caso in cui al divieto si accompagni la descrizione d'un pregiudizio che si vuole evitare.** Si pensi, la cosa è molto più frequente di quanto possa credersi, alla necessità, sacrosanta, d'evitare che l'ascensore sia sporcato da escrementi e simili. In tal caso, quindi, la limitazione della facoltà d'uso scatterà solamente quale conseguenza d'una accertata violazione. Una norma, a ben vedere, la cui efficacia è più preventiva che punitiva posto che la dimostrazione della trasgressione in casi come questi resta sempre estremamente difficile.