

Uso delle parti comuni: il caso della spazzatura sul pianerottolo tra tolleranza e illegittimità

di Alessandro Gallucci,

" 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. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa". Questo il tante volte citato primo comma dell'art. 1102 c.c. La norma è dettata con riferimento alla comunione ma, in ragione del richiamo a tali articoli (artt. 1100-1116 c.c.) contenuto nell'art. 1139 c.c., è applicabile anche al condominio negli edifici.

Che cosa vuol dire diritto al pari uso? Significa che ogni condomino può fare delle parti comuni ciò che ritiene più consono alle proprie esigenze purché:

- a) non limiti il diritto degli altri partecipanti a fare altrettanto;
- b) non muti la destinazione d'uso della parte d'edificio che intende utilizzare.

La Cassazione, efficacemente, è intervenuta sulla materia specificando che *" il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l'altrui pari uso. La nozione di pari uso della, cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione"* (così, ex multis, Cass. 5 ottobre 2009, n. 21256). La Suprema Corte, affermando questo principio, è ormai unanimemente orientata a considerare legittima la deliberazione assembleare di uso turnario del parcheggio comune o, per restare agli usi individuali, a considerare l'art. 1102 c.c. norma prevalente

rispetto a quelle sulle distanze legali. Ciò detto soffermiamo la nostra attenzione su un'ipotesi molto meno complicata ma, come si suo, e dire, di assoluta attualità: **il deposito di spazzatura sul pianerottolo comune. E' legittima tale abitudine?** La risposta varia a seconda dei condomini. In alcuni contesti i condomini sono autorizzati a questa forma di conferimento la sera perché è prassi, ad esempio, che il portiere passi a ritirare la spazzatura la mattina appena iniziato il proprio servizio. In altre situazioni è lo stesso regolamento a vietare questo comportamento. Ad ogni buon conto, ferma restando la valutazione specifica del singolo caso, è possibile affermare che dev'essere considerato lecito il deposito momentaneo della spazzatura sul pianerottolo se limitato ad intervalli di tempo così ristretti da non creare disturbo (es. al decoro o alla vivibilità degli ambienti a causa dei cattivi odori). Insomma va bene lasciare la spazzatura 5 minuti prima di uscir di casa ma non per più tempo.

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci