ANACI SEDE PROVINCIALE VARESE

Le attrezzature minori nel condominio

Giochi dei bambini e degli adulti, campi gioco (tennis, calcetto, pallavolo, basket, etc)

Avv. Pietro Maria di Giovanni
7 giugno 2019

Cassazione 8 luglio 1981 n. 4479

La disciplina dei giochi dei bambini nei viali del cortile-giardino condominiale **non integra una occupazione degli stessi nè un'alterazione della destinazione della cosa comune**, con impedimento del pari uso degli altri condomini, **risolvendosi in forma di utilizzazione diversa da quella normale ma non illegittima, essendo compatibile con la destinazione del bene**. Essa può, di conseguenza, essere disposta dall'assemblea con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. ancorché il regolamento di condominio di natura contrattuale vieti l'occupazione delle parti comuni da parte dei condomini

INNOVA ZIONE

1136 comma V

deliberazione condominiale

ART. 1130 N. 6 CODICE CIVILE

- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

In ordine all'aggettivo "ogni" (dato) contenuto nell'art. 1130 c.c., la locuzione usata è volutamente generica, e sembrerebbe richiedere all'amministratore di preoccuparsi non solo a raccogliere, nel suddetto registro dell'anagrafe condominiale, le informazioni già a sua disposizione, ma anche di attivarsi, presso gli uffici competenti, per acquisire tutti i dati riguardanti la sicurezza *lato sensu* dell'edificio

- la conformità e rispondenza degli impianti (d.m. n. 37/2008)
- l'agibilità del fabbricato (d.lgs. n. 380/2001)
- il cancello motorizzato
- il luogo di lavoro del portiere
- l'altalena nel parco attrezzato.

INIZIATIVA DEL PRIVATO

collocazione di impianti ricreativi negli spazi comuni (giardino o cortile)

INIZIATIVA DEL PRIVATO

art. 1102 cod. civ.

l'uso della cosa comune é sottoposto a due limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto

legittima é l'occupazione di una esigua porzione del cortile comune (meno di un metro quadro) per la base di una rampa di scala esterna per l'accesso ad un locale esclusivo) (Cass. 6.10.1970 n. 1817)

legittima é l'occupazione di un piccolo spazio del cortile comune per l'impianto di ascensore (Cass. 3.03.1963 n. 614) o di riscaldamento (App. Roma 16.06.1971)

é vietato al singolo condomino attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri condomini (Cass. 8119/2004 - Cass. 4372/2015);

l'utilizzo del cortile condominiale da parte di un singolo condomino non può spingersi fino ad impedire un pari uso della stessa area da parte degli altri condomini, attraverso la sua stabile occupazione e delimitazione con opere che, di fatto, ne impediscano l'uso comune, le quali, ove realizzate vanno rimosse (App. Genova 7.02.2018 n. 214)

La condotta della vittima del danno causato da una cosa in custodia costituisce "caso fortuito", idoneo ad escludere la responsabilità del custode ex art. 2051 c.c., ove sia colposa ed imprevedibile

Cass. civ. 31.10.2017 n. 25837

attività ricreative

uso promiscuo e contemporaneo

uso non contemporaneo

attività ricreative

-regolamentazione specifica dell'utilizzo da parte di tutti coloro che possono servirsene;

-indicazione dei periodi stagionali di apertura e di chiusura degli impianti, gli orari giornalieri di frequentazione, il numero delle persone ammesse e quello massimo consentito per gli ospiti (i familiari conviventi non dovrebbero essere considerati ospiti);

attività ricreative

-elencazione di tutti i divieti, i giochi che non possono praticarsi nelle aree a ciò destinate, all'uso di radio o apparecchiature per la riproduzione dei suoni o all'accesso di animali negli impianti, all'indicazione delle calzature o degli indumenti da indossare per accedere agli impianti;

-disciplina dei rumori sia di carattere soggettivo (le grida durante il gioco, la partita a tennis in notturna o gli schiamazzi in piscina) che di tipo oggettivo, derivante cioè dal gioco stesso (il gioco delle bocce);

attività ricreative

nessuna necessità di disciplinare un uso turnario

uso promiscuo e contemporaneo

spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di tutti i condomini

attività ricreative

necessità di disciplinare l'uso turnario

uso non contemporaneo

previsione di un contributo alle spese per chi utilizza l'impianto

-uso dell'impianto regolamentato mediante acquisto di un ticket;

-possibilità di accesso ad estranei con pagamento di un ticket maggiorato per i non condomini;

-esclusione dal novero degli estranei, dei familiari conviventi;

-utilizzo degli incassi derivanti dalla gestione per il pagamento della gestione dell'impianto nonché della manutenzione ordinaria e straordinaria;

-eventuali eccedenze degli introiti derivanti dai ticket rispetto alle spese effettivamente sostenute potranno confluire in un fundo di riserva destinato alla gestione dei campi di gioco (manutenzione straordinaria ad esempio);

-previsione delle attività di manutenzione periodiche degli impianti - al fine di garantirne anche la sicurezza -;

-previsione di una polizza assicurativa per la responsabilità civile connessa alla gestione dell'impianto ed al suo uso da parte di condomini e terzi;

-previsione di sanzioni per chi non si attiene al regolamento di uso dell'impianto o al regolamento di gioco;

sono legittime le clausole di un regolamento di condominio che disciplini l'uso degli impianti sportivi condominiali limitando l'accesso ai familiari dei condomini o alle "comitive" in quanto **da una parte non impediscono il godimento del bene comune da parte del singolo condomino** e **dall'altro limitando l'accesso ai soggetti terzi evitano che attraverso un uso più intenso da parte dei singoli, venga meno la possibilità per gli altri di godere liberamente della cosa comune durate i loro turni, senza subire alcuna interferenza esterna**

Trib. Verona 5.12.2017 n. 2831

Cass. 11 gennaio 2012 n. 144

Le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello dell'autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente a impedire ogni decisione. ***Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione****, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento di tali beni.* ***L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini***

approvazione a maggioranza (art. 1136 comma II c.c.)

www.avvocatidigiovanni.it