

DELIBERA ASSEMBLEARE CHE LIMITA L'USO DI PARTI COMUNI

Ci viene chiesto se una delibera assembleare che disponga la modifica del regolamento contrattuale, prevedendo il divieto per i bambini di giocare nelle parti comuni del condominio sia o meno nulla.

Innanzitutto, proprio recentemente, sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di cassazione (Cass. civ. Sez. Unite n. 4806 del 07.03.2005) chiarendo quali siano i casi in cui una delibera condominiale sia nulla.

Nel novero dei casi di nullità i Supremi giudici indicano anche quelle delibere che incidano sui diritti individuali dei condomini sulle cose o sui servizi comuni.

D'altro canto, l'art. 1138, I comma, c.c. stabilisce che il regolamento di condominio *debba* contenere norme circa l'uso delle cose comuni.

E' altrettanto vero, inoltre, che il regolamento condominiale può essere modificato a semplice maggioranza dall'assemblea solo per quanto riguarda clausole che non incidano sui diritti individuali dei condomini. In caso contrario infatti è necessaria l'unanimità.

Si tratta pertanto di stabilire se il divieto introdotto con la delibera contestata, sia relativo ad una modalità d'uso della cosa comune o se, invece, venga ad incidere sui diritti individuali dei condomini.

Nel primo caso la delibera sarebbe pienamente valida e produttiva di effetti, in quanto presa a maggioranza. L'unico vizio consiste nel fatto che la delibera non rientrava nell'ordine del giorno. Ma ciò costituisce un caso di semplice annullabilità e non di nullità. La conseguenza è che decorsi 30 giorni dalla data di assemblea, senza che la delibera sia stata impugnata, la stessa diviene esecutiva.

Nel secondo caso, invece, la delibera è nulla e pertanto impugnabile in qualsiasi momento anche successivamente al decorso dei 30 giorni dalla data di assemblea.

La delibera assembleare introduce senz'altro una novità regolamentare atta a disciplinare le modalità d'uso delle parti comuni.

Infatti, per costante orientamento giurisprudenziale, attengono al regime delle modalità d'uso quelle clausole riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione alle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli art. 1102 e 1118 c.c. (Cass. civ. n. 5467/1996 e Cass. civ. n. 1898/1977).

E' pur vero che il diritto al gioco dei bambini è tutelato dall'art. 31 della Convenzione sui diritti del fanciullo, recepita nel nostro ordinamento con l. 27.05.1991 n. 176, tuttavia con la delibera in oggetto non viene negata in assoluto ai bambini la possibilità di giocare: tal divieto vale solo per le aree comuni.

Tale disposizione può considerarsi una specificazione della norma del regolamento che all'art. 11 impone ai genitori di sorvegliare i bambini in modo che questi non abbiano ad arrecare danni alla proprietà comune, molestie o disturbo a chicchessia.

L'esercizio del diritto al gioco dei bambini non deve ledere il diritto alla salute degli altri partecipanti al condominio, diritto che potrebbe venire leso dai rumori e schiamazzi connaturati al gioco dei bambini.

In un caso analogo, il Tribunale di Milano, con pronuncia del 28.01.1991 ha ritenuto pienamente valida una delibera di condominio che vietava ai bambini di età superiore ai 12 anni di giocare nel cortile condominiale.

Ancora, la Giurisprudenza costante ritiene che siano modificabili con la volontà unanime dei condomini le clausole che limitino i diritti dei condomini sulle parti esclusive o comuni oppure che attribuiscono ad alcuni maggiori diritti rispetto ad altri.

A mio avviso i diritti sulle parti comuni cui la Giurisprudenza fa riferimento, alludono in particolar modo al diritto di (com)proprietà sulle stesse. Altrimenti verrebbe svuotata di significato la successiva specificazione giurisprudenziale che chiarisce che "per la variazione delle clausole che disciplinano l'uso della cosa comune è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, II comma, c.c." (Cass. civ. 18.04.2002 n. 5626).

Ad ogni buon conto, tal posizione parte dal presupposto che la ratio della delibera impugnata sia quella della tutela del diritto alla salute dei partecipanti al condominio.

Come poc'anzi accennato, tal diritto, costituzionalmente garantito dagli art. 2 e 3 Cost, ha pari dignità del diritto al gioco dei bambini.

La delibera modificativa del regolamento, così come è stata formulata, è troppo scarna e non fornisce le indicazioni necessarie per un esame corretto della fattispecie.

Si aprono infatti due scenari, a seconda della causa che sottende a tal disposizione:

1) La delibera appunto, come finora presupposto, ha il fine di preservare la tranquillità ed il diritto alla salute dei condomini, impedendo ai bambini di arrecare disturbo col gioco. E tal disturbo può consistere sia nella produzione di schiamazzi e rumore in genere, sia nell'ostacolo che il gioco dei bambini crea a chi voglia usare le parti comuni in quel momento occupate per fini ludici.

Per esemplificare in concreto, i condomini hanno diritto di percorrere l'atrio d'ingresso – parte comune – per accedere al condominio, senza rischiare ciò comporti il rischio di attraversare una partita di pallone in corso di svolgimento, con i rischi che ne conseguono.

Se la delibera ha appunto il fine di tutela dei pari diritti dei condomini, allora la delibera è valida, è stata adottata con le maggioranze richieste dalla legge e non v'è motivo di considerarla nulla.

2) Se la delibera ha invece il solo fine di preservare, non tanto i diritti dei condomini, quanto l'integrità delle parti comuni (ad esempio l'erba del giardino, l'intonaco delle pareti ecc.), allora il diritto al gioco dei bambini gode di una tutela di rango superiore.

In questa seconda ipotesi vi è allora ragion di ritenere che la delibera possa essere inficiata da nullità con la conseguenza - già chiarita - che possa essere impugnata in qualsiasi momento.