AREE VERDI CONDOMINIALI

L'indagine sull'uso della cosa comune da parte del condomino, ai fini della valutazione della sussistenza e della liceità o meno dell'alterazione o del mutamento di destinazione del bene e della salvezza del pari uso da parte degli altri condomini, va compiuta con riferimento non alla sola parte della cosa comune oggetto diretto della modificazione, bensì alla cosa stessa nella sua interezza. Pertanto, nel caso in cui un condomino abbia eliminato un tratto dell'aiuola condominiale (antistante un proprio vano) rendendola carrabile, la sussistenza dell'alterazione o del mutamento di destinazione deve essere accertata con riguardo all'aiuola complessivamente considerata.
** Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1984, n. 2206, Sansalone c. Cond. Somma Dona.*

Nel caso in cui un condomino chieda il risarcimento dei danni ed, innanzitutto, l'eliminazione totale o parziale di alberi che, piantati a distanza ravvicinata l'uno dall'altro in un'aiuola comune, con le loro chiome a ridosso del proprio alloggio impediscano l'ingresso a questo dell'aria e della luce, tale questione deve essere risolta non soltanto alla stregua dell'art. 892 c.c., occorrendo invece indagare se la mancata manutenzione degli alberi, anche se piantati alla distanza legale, non costituisca un comportamento negligente del condominio, idoneo a cagionare ingiusto danno ed a violare il principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve mai risolversi in pregiudizio di alcun condomino.
* *Cass. civ., sez. I, 24 agosto 1992, n. 9829, Corso ed altri c. Condominio di Via Castellino n. 115 di Napoli.*

Nella nozione di superficie condominiale a verde che, ai sensi dell'art. 13, lett. f), della L. 27 luglio 1978, n. 392, nella misura percentuale del 10 per cento, si traduce in una maggiore superficie convenzionale di un'unità immobiliare facente parte di un edificio in condominio (in proporzione alla relativa quota millesimale) ai fini della determinazione del canone di locazione, non rientrano soltanto quelle aree che - arricchite da fiori, piante, panchine, ecc.- vengono ad impreziosire lo svolgimento della vita dei condomini, perché anche un semplice prato realizza quel minimo di godimento estetico, di più serena vivibilità dell'abitazione e di riservatezza che il legislatore ha inteso valorizzare, con esclusione, invece delle superfici scoperte mantenute allo stato naturale, le quali sviliscono, più che esaltare, il conseguimento delle finalità perseguite dal legislatore.
** Cass. civ., 17 aprile 1991, n. 4113.*

La copertura a lastrico, sovrastata da terra e da manto erboso, che assolva anche alla funzione di sostenere un'area verde condominiale, rientra nelle parti necessariamente comuni.
* *Trib. civ. Parma, 18 dicembre 1995, n. 940, Del Canale c. Condominio di via Volturno n. 18 in Parma e Condominio di via Ravà n. 1 in Parma, in Arch. loc. e cond. 1996, 75.*

Le spese di manutenzione di una copertura a lastrico con funzione di sostegno di un'area verde condominiale, vanno ripartite tra i condomini proprietari del lastrico e della sovrastante area verde da una parte e i proprietari delle sottostanti autorimesse, e devono essere rapportate alla diversa utilità ritratta, che può equitativamente fissarsi rispettivamente in 1/3 e 2/3. Gli interventi di manutenzione di tale copertura sono di competenza dell'amministratore, ed è l'assemblea che delibera sulle spese di manutenzione straordinaria.
** Trib. civ. Parma, 18 dicembre 1995, n. 940, Del Canale c. Condominio di via Volturno n. 18 in Parma e Condominio di via Ravà n. 1 in Parma.*