

31 gennaio 2023 14:28

Il Condominio. Muro di contenimento di giardini privati, proprietà esclusiva o comune?

di [Laura Cecchini](#)

Quando trattiamo di vertenze afferenti al condominio, il tema dell'imputazione e ripartizione delle spese è uno di motivi principali di vivace discussione in sede assembleare tanto che, di consueto, si riverbera nelle aule di giustizia.

La sentenza del Tribunale di Napoli ([n. 9927 del giorno 8 novembre 2022](#)) ha ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare, con la quale erano state ripartite, tra tutti i condomini, gli oneri per i lavori al muro di contenimento di giardini privati all'uopo contestando la configurazione di detto manufatto, quale parte comune, e la correlata suddivisione dei costi.

L'attenzione del Giudicante si sofferma, nella sua compiuta disamina, sull'indagine in merito alla funzione propria del muro, al fine di dirimere il presupposto della legittimità o meno della medesima, con riferimento alla sua natura comune o privata.

Nel caso, per una corretta analisi dello stato dei luoghi e delle caratteristiche strutturali del muro, il Tribunale ha retamente ravveduto necessario espletare, nel corso del giudizio, una consulenza tecnica d'ufficio (CTU), le cui risultanze appaiono indubbiamente illuminanti nel percorso logico-giuridico che ha supportato la motivazione della sentenza.

Muro di contenimento di giardini privati, proprietà esclusiva o comune? La vicenda

La presente causa ha origine dalla impugnazione della delibera assembleare, da parte di due proprietari di unità ad uso abitativo all'interno di un condominio, con la quale è stato approvato un piano di riparto che prevedeva la suddivisione a carico di tutti i condomini della spesa inerente la esecuzione di opere al muro di contenimento perimetrale a giardini privati ubicati al piano terra e posto negli stessi.

A fondamento della propria pretesa, gli attori sostengono la nullità della delibera adottata contestando la natura condominiale del suddetto muro, non avendo alcuna destinazione a beneficio della collettività.

Il Condominio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto della domanda ed affermando che, diversamente dalla tesi avanzata dagli attori, il muro svolgeva una funzione comune di recinzione del fabbricato.

Il Tribunale ha accolto l'impugnazione traendo la propria decisione dagli esiti della istruttoria esperita mediante la disposta CTU così confermando come, in alcune fattispecie, sia preliminare e propedeutico un accertamento della situazione di fatto esistente per una giusta ed esaustiva applicazione ed esegesi, al caso di specie, del dettato normativo vigente.

Presunzione di condominialità della elencazione ex art. 1117 c.c.

In questa sede, prima di approfondire le risultanze e considerazioni che emergono dalla CTU, appare confacente ed opportuno inquadrare la fattispecie ricordando che, tra le parti comuni indicate all'art. 1117, comma I, n.1, c.c.,

vi sono i muri maestri intesi, in senso tecnico, quali elementi che assolvono alla funzione di struttura portante dell'edificio, compresi quelli perimetrali, di rivestimento o di riempimento.

Posto ciò, è doveroso ricordare che la sopra richiamata norma opera una presunzione di condominialità delle parti ivi elencate per cui occorre verificare, ogni qualvolta insorga una lite sulla natura condominiale o meno delle medesime, se queste rappresentano effettivamente una parte comune in considerazione della funzione o destinazione che svolgono.

Ne deriva, dunque, che così come detta enumerazione non è tassativa, per cui è possibile assumere e riscontrare la ricorrenza di altre parti e/o beni non espressamente individuati ex art. 1117 c.c., parimenti, vi possono essere beni ivi individuati che non assolvono una finalità comune per le loro stesse caratteristiche strutturali.

Ebbene, nella vicenda che ci occupa la querelle all'origine del giudizio afferisce proprio alla sussistenza o meno dei requisiti atti a definire muro portante quello oggetto di causa, essendo tale configurazione il presupposto essenziale e prioritario per poter determinare la validità o nullità della delibera impugnata che ha ripartito i costi per gli interventi di manutenzione tra tutti i condomini.

La natura e funzione del muro determina la ripartizione delle spese

Tanto riepilogato, il Giudicante ha argomentato la decisione assunta con ampia ed esaustiva motivazione, previo esame e condivisione dei rilievi e dei risultati emersi nell'istruttoria e, in particolare, nella perizia resa dal CTU, la quale ha accertato la natura e destinazione del manufatto (muro) de quo.

In primo luogo, è necessario rilevare che il consulente ha escluso che il muro in questione possa essere qualificato come portante poiché svolge la sua funzione unicamente in relazione alla perimetrazione di due terrazze poste a servizio di due proprietà private.

Sul punto, sotto il profilo statico e strutturale, è emerso che il muro non riveste né assolve alcun "servizio" al compendio condominiale.

In ragione di tale motivo, non potendo essere qualificato quale parte comune, viene meno la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c.

Sul punto, la Giurisprudenza è unanime nel riconoscere che *"In tema di condominio negli edifici, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e, quindi, a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compreso fra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero qualora sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale o l'atto costitutivo del condominio) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri ed alle facciate"* (Tribunale Roma sez. V, 07/01/2019, n.184).

Sulla scorta di tali assunti, il Giudicante ha ritenuto che la delibera è palesemente viziata, ovvero nulla, stante la violazione delle disposizioni codicistiche in materia di ripartizione delle spese, per cui la stessa è contra legem, in quanto il condominio ha assunto una decisione in ordine ad un bene al di fuori delle proprie attribuzioni e competenze.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)