

L'uso del cortile in tempi di emergenze da coronavirus

Augusto Cirila

I cortili e, successivamente all'entrata in vigore della l. n. 220/2012, le aree destinate a parcheggio, rientrano tra le parti comuni dell'edificio, salvo che sia diversamente pattuito, nel senso che lo stesso art. 1117 c.c. riconosce in modo esplicito la possibilità che sui beni e servizi in esso indicati esista, in virtù dell'autonomia privata, un diritto diverso risultante da un regolamento predisposto dall'originario costruttore ed allegato ai rogiti di acquisto dei singoli appartamenti, oppure da una deliberazione adottata successivamente alla costituzione del condominio dall'unanimità dei condomini ovvero, ancora, da un accertamento dell'avvenuta usucapione, a favore di uno solo dei condomini, della proprietà esclusiva del bene nato come comune.

Vi rientrano non solo l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici destinata principalmente a dare aria e luce agli ambienti circostanti, ma, tenuto conto dell'ampia portata della parola, anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio, quali gli spazi a verde e le zone di rispetto, benché non espressamente ricomprese nell'elencazione di cui (*Cass.n.16070/2019*).

Tutti i condomini devono poter usare il cortile condominiale anche per trarne altre utilità, senza però alterarne la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti al condominio di farne pari uso, secondo il diritto spettante a ciascuno di essi.

Quando poi il cortile è ubicato tra diversi edifici costituenti autonomi condomini ed è comune ad essi, la disciplina dell'uso di tale spazio, in mancanza di una regola contrattuale che vincoli tutti i comproprietari degli edifici, non ricade nell'uno piuttosto che nell'altro regolamento di condominio, ma ad essa si applicano le norme sulla comunione in generale, in particolare l'art. 1102 c.c. in base al quale ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune nel rispetto del principio sopra evidenziato.

A nulla rileva, peraltro, che si trovi in posizione esterna al condominio, risultando comunque funzionale per consentirvi l'accesso. L'utilizzo del cortile condominiale da parte di un singolo condomino non può comunque 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.

L'uso del cortile ha naturalmente formato oggetto di non pochi contenziosi giudiziari, soprattutto in tema di modalità di parcheggio delle autovetture. E così, benché non siano posti limiti minimi di tempo e di spazio per l'operatività delle limitazioni del predetto uso, può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti del cortile comune che impedisca agli altri condomini di partecipare al godimento dello spazio oggetto di comproprietà. Del pari, la condotta del singolo condomino, consistente nella stabile occupazione mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo del proprio veicolo di una porzione del cortile, si configura un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento (*Cass. n.7618/2019*).

Il cortile, in assenza di un espresso divieto contenuto nel regolamento condominiale, può dunque essere adibito a parcheggio delle autovetture dei condomini: spetta all'assemblea dei condomini di regolamentare il diritto di parcheggio, al fine di

assicurare il miglior godimento della cosa comune in capo a tutti i partecipanti, tenuto presente, in via generale, anche dell'ampiezza dello spazio a disposizione dei condomini in relazione all'uso che se ne vuol fare: qualora infatti il cortile sia limitato e non consenta l'uso contemporaneo di esso da parte di tutti i partecipanti, è d'obbligo la previsione di un uso turnario e la relativa delibera può essere legittimamente assunta con le maggioranze semplici di cui al comma 3 dell'art. 1136 c.c. purché sia assicurato il pari uso di tutti i condomini (*Cass. n. 11034/2016*).

Nemmeno può mettersi in dubbio che il cortile rappresenti uno spazio privato a disposizione di tutti i partecipanti al Condominio, indipendentemente dalla loro quota millesimale. E' pacifico dunque che l'uso del cortile, così come per tutte le altre parti comuni condominiali, sia impedito ad estranei, salvo che nel regolamento siano previste particolari eccezioni e/o diverse modalità di utilizzo da parte di costoro.

I principi qui esposti assumono particolare importanza e attualità pratica in questo critico momento in cui, a causa del Covid-19, specifiche disposizioni governative e regionali hanno imposto gravosi limiti alla libera circolazione di tutte le persone, al grido dello "state in casa" e del "vietato fare *jogging*" in parchi, giardini e strade pubbliche, se non con l'osservanza di precise modalità precauzionali vale per tutti, bambini compresi, il divieto di assemblamento e quindi, per quest'ultimi, anche di giocare in gruppo con altri loro coetanei.

Il cortile/giardino condominiale, inteso come spazio privato accessorio della propria abitazione e dunque ben usufruibile senza timore di violare le severe restrizioni previste da ordinanze nazionali e/o locali, diventa a questo punto strategico per lo svolgimento di attività all'aperto da parte dei condomini, purché vengano anche in questo caso rispettate le regole generali circa un uso paritetico da parte di tutti.

La libera accessibilità del cortile/giardino, in quanto area privata, non fa infatti venir meno il dovere di rispettare quelle fondamentali regole purtroppo imposteci dalla sgradita presenza del "coronavirus", cioè, in primo luogo, del divieto di assemblamento che in ogni caso impedisce ai bambini di giocare insieme nell'area loro destinata all'interno del compendio condominiale oppure, per tutti, di correre in gruppo o di parlarsi a distanza ravvicinata. Anche a casa propria, d'altro canto, che si tratti di cortile o di singola unità immobiliare, vige il divieto di riunirsi in gruppo o di invitare amici e/o conoscenti: pari regola deve valere per lo svolgimento di normalissime attività di svago per il quale, a questo punto, serve una regolamentazione "*turnaria*" a cui non si sarebbe mai pensato di dovere ricorrere in altri tempi.

Ed ecco pochi, ma importanti, consigli per l'uso del cortile comune nel persistere del Covi-19, rimesso, questo, innanzi tutto al senso di responsabilità che deve prevalere in ogni singolo condomino: il *jogging* è consentito unicamente se praticato in solitario e comunque nel rispetto di debita distanza tra l'una e le altre persone che lo praticano, purché muniti di apposita mascherina. Nel caso in cui i jogger siano numerosi, dovranno essere tra loro pur tacitamente stabilita una turnazione per accedere agli appositi spazi usufruibili per simile attività, nonché indicata la tempistica massima di occupazione delle stesse, sulla falsariga, semplicemente, delle modalità che si devono oggi rispettare per potersi approvvigionare di prodotti alimentari presso i supermercati, cioè per gruppi di singole persone.

La regola deve valere purtroppo anche per il “gioco bimbi”, nel senso che i rispettivi genitori devono adoperarsi affinché siano mantenute le giuste distanze tra tutti i bambini che intendono frequentano il cortile.

Si tenga peraltro presente che il Condominio non è tenuto a risarcire per la caduta nel cortile se l'infortunato conosca i luoghi e la visibilità sia adeguata. La condotta disattenta del danneggiato esclude, infatti, l'esistenza del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno subito quando le condizioni del cortile non sono tali da costituire una pericolosità intrinseca (*Cass. n.16070/2019*)

Da ultimo, non vanno dimenticate le persone anziane, anch'esse spesso interessate, soprattutto in questa situazione contingente, a frequentare con buon diritto il cortile/giardino, inteso questo come unica alternativa al rimanere segregati nelle proprie abitazioni: si pensi a quei grandi agglomerati residenziali forniti di ampi spazi a verde, con panchine e vialetti pedonali. Anche loro devono rispettare gli stessi divieti di riunirsi in gruppo, come magari sono abituati a fare, e di avvicinarsi oltre misura ad altri condomini che, come loro, vedono nel cortile il luogo dove poter continuare (o iniziare, in alcuni casi) l'attività ginnica oppure per consentire ai propri figli almeno di uscire da casa pur “restando in casa”, appunto all'interno del cortile del proprio condominio.