

La manutenzione delle aree verdi condominiali: le precauzioni anti-contagio

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

Cortile e giardino hanno funzioni nettamente distinte: il primo può servire al condomino di un fabbricato per il lavaggio dell'automobile, per far sostare automezzi per il carico e lo scarico delle merci, per depositare provvisoriamente dei materiali, per ripararvi automobili, oltre, naturalmente, per dare aria e luce agli appartamenti che li sovrastano; al contrario **i giardini assolvono alla precipua funzione di ornamento dell'edificio**, ne rivalutano i singoli appartamenti e consentono ai condomini un maggior riposo fisico nella calura estiva per le fronde degli alberi.

L'uso di tali aree verdi da parte dei condomini, però, deve essere compatibile con il problema Covid-19, mentre è necessario che la ditta incaricata nella gestione degli interventi manutentivi adotti le necessarie precauzioni anti-contagio.

Naturalmente è fondamentale prima capire se tali spazi siano o meno di proprietà comune.

La titolarità del giardino condominiale

Accade spesso che il regolamento di condominio, predisposto dal costruttore (e richiamato nei diversi atti di acquisto) o approvato da tutti i condomini, **stabilisca in modo inequivoco che l'area destinata a verde, antistante l'edificio condominiale, sia comune.**

Se, invece, il regolamento tace su tale questione, **occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio**, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contratto per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga o meno **l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore - venditore la proprietà del giardino.**

Se, però, attraverso un'analisi dell'atto di cui sopra, non si riesce a trovare una qualche indicazione riferita agli spazi verdi, è difficile ritenere che il costruttore abbia voluto riservarsi la titolarità di dette porzioni di cortile comune, se le stesse risultano, con tutta evidenza, destinate ad essere fruito dalla collettività condominiale.

In ogni caso, affinché sussista il diritto di condominio su tali aree verdi, è necessario che sussista, **una**

relazione di accessorietà tra questi e le unità immobiliari di proprietà singola.

Del resto, le parti elencate o richiamate dall'art.1117 c.c. non offrono, invero, alcuna utilità autonoma e compiuta, in quanto la loro utilizzazione oggettiva e il loro godimento soggettivo sono unicamente strumentali all'utilizzazione o al godimento degli appartamenti.

In altre parole, vale il principio secondo cui, in mancanza di una specifica previsione contraria del titolo costitutivo, la destinazione all'uso e al godimento comune di taluni servizi, beni o parti dell'edificio comune, risultante da dati obiettivi, e, cioè, dall'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, ne fa presumere la condominialità a prescindere dal fatto che il bene sia o possa essere utilizzato da tutti i condomini o solo da taluni di essi.

Naturalmente **la presunzione di cui all'art.1117 c.c. può essere vinta da un titolo contrario**, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanta la proprietà esclusiva sul bene, potendosi, a tal fine, utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo ove da esso si desumano elementi tali da escludere, in maniera inequivocabile, la comunione.

L'uso del giardino comune in epoca post Covid-19

Quando il giardino è una parte comune, il suo uso deve essere garantito ad ogni condomino, al quale è, peraltro, permesso di farne anche un utilizzo particolare, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri proprietari di usufruirne e di goderne in pari modo.

L'art.1102 c.c. intende assicurare al singolo partecipante, per quel che concerne l'esercizio del suo diritto, **la maggiore possibilità di godimento della cosa comune**, nel senso che, nel rispetto degli anzidetti limiti, egli deve ritenersi libero di servirsi della cosa stessa, anche per fine tutto proprio, traendo ogni possibile utilità, senza che possano costituire vincolo per lui forme più limitate di godimento attuate in passato dagli altri partecipanti.

Alla luce dei precedenti principi è stata considerata legittima **la piantumazione di alberi e fiori da parte dei singoli condomini**, purché avvenga in modo del tutto compatibile non solo con la destinazione dell'area, ma anche con il diritto di tutti gli altri condomini di farne parimenti uso.

Di conseguenza sono considerate invalide le delibere assembleari che impongano al condomino di lasciare liberi da qualsiasi ingombro le aiuole e gli spazi verdi condominiali o vietino di utilizzare le aiuole condominiali per piantarvi essenze vegetali, di deporre vasi o materiali sugli spazi comuni (Cass. civ., Sez. II, 7/02/2018, n. 2957).

In particolare, secondo i giudici supremi tali decisioni, che impediscono ai singoli condomini di porre

proprie piante a dimora nelle aiuole comuni (con rimozione di arbusti privati), avrebbero **un intento emulativo e costituirebbero un abuso della maggioranza**: la piantumazione in questione sarebbe, infatti, espressione del diritto di ciascun condomino di migliorare l'uso delle aiuole ex art. 1102 c.c., non contrastando con la corretta interpretazione di questa norma (anche se non si esclude che possa eventualmente essere opinabile nel merito).

Questi principi, in considerazione della normativa anti-contagio, devono essere ridimensionati.

L'uso del giardino in epoca Covid-19 deve essere regolamentata per evitare assembramenti; in altre parole **l'attività di giardinaggio collettivo, riunioni spontanee o giochi di squadra ecc., negli spazi verdi non sono consentiti.**

Del resto non è possibile neppure organizzare **feste nel giardino comune**, richiamando numerosi amici. Purtroppo il Covid-19 non è scomparso e i party nelle aree verdi - che possono costituire l'occasione ottimale per essere contagiati dal virus - devono essere rigorosamente evitati.

I condomini possono continuare a fruire degli spazi verdi solo attraverso **un concordato uso turnario e compatibilmente con il rigoroso rispetto delle misure anti-contagio** (cioè utilizzando mascherine e rispettando le distanze di sicurezza dagli altri condomini), le quali sono imposte da una normativa di ordine pubblico destinata a prevalere sulla normativa condominiale.

In ogni caso si deve tenere conto dei **limiti previsti dalle norme di natura contrattuale del regolamento di condominio** (che possono vietare le feste negli spazi verdi comuni), nonché **delle regole previste dalle normative a tutela dei rapporti di vicinato** (che vietano immissioni intollerabili di ogni genere).

Rimane fermo, poi, che se il singolo condomino vuole procedere a potature delle piante **non potrà certo abbandonare gli scarti di vegetazione, provenienti dall'attività di giardinaggio**, depositandoli in maniera incontrollata sulle parti comuni (con il rischio di favorire incendi).

Le precauzioni anti-Covid nella manutenzione delle aree verdi

Particolare cautela ci vuole anche nella manutenzione delle aree verdi. L'impresa di manutenzione si deve impegnare ad adottare processi aziendali e modalità di svolgimento delle singole lavorazioni finalizzati al contrasto e al contenimento del Covid-19.

Così, ad esempio, sarà opportuno limitare **l'utilizzo di soffiatori meccanici**, ponendo particolare attenzione a ridurre al minimo il sollevamento della polvere e lo spostamento dell'aria.

L'impresa si deve impegnare anche al mantenimento, nei contatti sociali, **di una distanza interpersonale tra lavoratori di almeno un metro**, come indicato nelle misure di distanziamento

sociale. In coerenza con le indicazioni predisposte dall'ISS(Istituto Superiore della Sanità) sulla raccolta dei rifiuti domestici e inviate ai Comuni, si precisa che i Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) utilizzati all'interno di attività economiche per la tutela da Covid-19, quali mascherine e guanti, devono essere collocati nei rifiuti indifferenziati, con smaltimento a carico dell'impresa.

In ogni caso il personale dell'impresa, durante l'attività lavorativa, dovrà: lavarsi spesso le mani, evitare strette di mano, **mantenere, una distanza interpersonale di almeno un metro dai condomini**, starnutire e/o tossire in un fazzoletto evitando il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie, evitare l'uso promiscuo di bottiglie e bicchieri, non toccarsi occhi, naso e bocca con le mani.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-manutenzione-delle-aree-verdi-condominiali-le-precauzioni-anti-contagio/>