

La disciplina giuridica dell'androne condominiale

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

a cura del Centro Studi ArKivia

§.1. Definizione e funzione dell'androne

Con il termine "androne" si identifica il luogo di passaggio che dal portone di ingresso conduce al cortile o alle scale. L'androne è uno spazio di accesso ubicato esclusivamente all'ingresso del fabbricato. La sua funzione è quella di mettere in comunicazione le parti più interne dell'edificio come appartamenti, scale, cortili, garages e giardini. E' comunque un'area adibita al transito degli inquilini o dei proprietari aventi negozi/uffici situati all'interno del cortile condominiale.

Qualora l'androne assuma la forma di un corridoio, viene identificato anche con il termine "andito", con il quale si indica ugualmente un luogo di passaggio.

La Giurisprudenza di Merito si è espressa affermando che "allorquando il pianerottolo non faccia parte della scala, rientra nel concetto di «andito» ed è, quindi, comunque, parte comune dell'edificio" e che "la struttura costituita dal soffitto e dalla soletta che orizzontalmente divide in piani separati il corridoio d'accesso ai boxes condominiali e la sovrastante costruzione, si caratterizza come un vero e proprio elemento murario costitutivo di tale corridoio il quale, per la sua struttura chiusa, integra la figura del c.d. andito, che è espressamente previsto fra le cose comuni dall'art. 1117 codice civile". (Pret. di Monza 29-07-1992)

§.2 Il regime giuridico

Tutto ciò che costituisce l'ingresso (portone, vestibolo, androne) è necessariamente comune ai sensi dell'art 1117 c.c., in quanto le predette parti costituiscono in senso oggettivo, funzionale e strutturale elementi portanti dell'edificio. Inoltre, sussiste una presunzione legale di comunione sia in considerazione del fatto che trattasi di un bene indivisibile nella struttura e nell'uso, sia in relazione al servizio di utilità prestato, quindi, salvo diverso titolo, si presume di proprietà comune di tutti i condomini - anche di quelli proprietari dei negozi - sia o meno utilizzabile da tutti, perché rappresenta l'accesso indispensabile per l'utilizzazione delle strutture di copertura dell'edificio o scantinati (Cass. n. 761 , 5-2-1979).

Quanto alla proprietà dell'androne, la giurisprudenza è uniforme nell'estenderla anche ai condomini che siano proprietari di unità immobiliari che non abbiano accesso su di esso (si pensi, ad esempio, ad un negozio che affaccia direttamente sulla pubblica via). Ciò perché quest'area, come le scale, costituisce

elemento necessario per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani o porzioni di piano di proprietà individuale e rappresenta un tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura (App. Milano 9-10-1987, n. 1983).

La presunzione legale di comproprietà stabilita dall'art. 1117 c.c., è applicabile, per analogia, anche quando non trattisi di parti comuni di un edificio diviso per piani, bensì di parti comuni di edifici limitrofi, aventi le caratteristiche di edifici autonomi, ma destinate permanentemente alla conservazione ed all'uso degli edifici stessi. Tale è il caso del portone o dell'androne costruiti per dare accesso, necessario o comodo, a due o più edifici limitrofi. (Cass. 14-10-1970, n. 2013).

Va comunque inibito al singolo condomino di utilizzare l'androne comune come passaggio per accedere ad un distinto e separato edificio di sua esclusiva proprietà, dando luogo ad una servitù a favore di quest'ultimo immobile con evidente pregiudizio per gli altri partecipanti alla comunione. (Cass. 17-10-1974, n. 2897).

§.3. La ripartizione delle spese

Come abbiamo prima accennato, l'androne ha svolge la funzione di ingresso del palazzo, ed è destinato a servire tutti i proprietari dei piani. Le spese di manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia, imbiancatura, riparazione, ricostruzione dello stesso, vanno ripartiti secondo le quote millesimali ex art 1123 c.c.

Per quanto riguarda, invece, le spese sostenute per l'arredo dell'androne, fatto nei limiti ragionevole di spesa, non è qualificabile come una innovazione, perché trattasi di un semplice abbellimento di una parte comune.

Le spese di arredamento - mobili, fioriere, ecc.- devono, quindi, considerarsi finalizzati ad una miglioramento delle parti comuni e quindi vanno ripartite secondo le quote millesimali, senza nessuna possibilità di esonero dalla spesa per la minoranza dissenziente.

§.3.La ripartizione spese nei confronti di proprietari di locali con accesso diverso dall'androne

Spesso l'androne è collocato in modo che vi possano accedere non solo i proprietari dei piani sovrastanti l'androne stesso, ma anche i proprietari dei locali. Ci si chiede allora se in tale contesto, i proprietari di tali locali debbono ugualmente sottostare al medesimo regime di ripartizione spese attuato per i proprietari delle unità immobiliari.

Per una soluzione positiva alla partecipazione delle spese di manutenzione, da parte dei proprietari dei locali, che pur ricompresi nello stabile condominiale, abbiano accesso diverso dall'androne in questione, si è pronunciata la Corte di Appello di Milano, con decreto del 3-07-1993, la quale basandosi sulla considerazione che l'androne, come le scale, costituisce un elemento necessario per la configurazione

stessa del fabbricato e rappresenta uno strumento indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, ha stabilito che anche le spese di manutenzione dell'androne dovranno essere suddivise secondo l'art 1123, c.1 cod.civ.

In tale senso si è anche espresso il Tribunale di Roma (7/4/1990), il quale ha stabilito la legittimità delle delibera che ripartisce le spese dell'androne anche nei confronti dei proprietari forniti di accesso esterno ad esso.

Alle spese di illuminazione dell'androne e delle scale devono concorrere, ancorché in misura ridotta, pure i condomini, quali i proprietari di autorimesse e di botteghe, che non ne usufruiscono per accedere alle loro proprietà esclusive. (Cass. 6-6-1977, n. 2328). Si ritiene, tuttavia, che debba farsi sempre riferimento alla funzione di utilità che l'androne svolge per detti locali, quindi il pagamento potrà essere previsto in misura ridotta e in proporzione alla utilità che anche tali condomini possono trarre dall'utilizzo dell'androne (Cass. n. 4646, 16-7-1981). Se invece l'androne serve esclusivamente a determinati condòmini, perché l'edificio è dotato di diversi accessi, allora le spese saranno a carico solo dei condòmini che ne traggono esclusiva utilità (art. 1123, c.3 c.c.).

In tal senso si è pronunciato anche il Tribunale di Milano con sentenza del 21 gennaio 1991, che ha espresso il seguente principio: "il condomino proprietario di un unità immobiliare che costituisce corpo di fabbrica autonomo, rispetto all'edificio principale, avendo accesso diretto dalla pubblica via, non usufruisce in modo pieno e diretto delle utilità prodotte dalla parti comuni destinate a rendere possibile in godimento delle porzioni comprese nell'edificio principale; pertanto, le spese riguardanti la manutenzione dell'androne - ove possono trovarsi parti comuni - devono essere ripartite non in misura proporzionale al valore delle singole porzioni di piano, bensì in proporzione all'uso che ciascuno può farne."

Se è vero che l'ultimo comma dell'art. 1123 ed il disposto dell'art. 1124 codice civile prevedono che le spese di manutenzione delle cose comuni sono a carico del gruppo di condomini che le usano, la circostanza che alcune unità immobiliari abbiano ingresso autonomo non comporta che in relazione ad esse l'atrio dello stabile, di cui le stesse formano parte integrante, non svolga alcuna utile funzione.

Al di là del rilievo che, stante la posizione contigua rispetto a detto atrio delle unità immobiliari a piano terreno, sussisterebbe la facoltà ed il diritto che anche queste unità possano richiedere al condominio l'apertura di accessi diretti sull'atrio, non va sottovalutato che il portone d'ingresso, i vestiboli, gli anditi e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, specificamente indicata dall'art. 1117 c. c.

<https://www.diritto.it/la-disciplina-giuridica-dellandrone-condominiale/>