

Condominio, il muro può essere comune anche se non è portante

Tribunale di Napoli: bisogna valutare la funzione cui è adibito

17.01.2023 - Un muro può essere condominiale anche se non è portante? La risposta è sì, ma bisogna valutare le funzioni cui è adibito, come spiegato nella sentenza 9927/2022 del Tribunale di Napoli.

Ripartizione spese condominiali, il caso

Il caso riguarda il ricorso contro la delibera con cui il condominio ha ripartito le spese per i lavori su un muro di contenimento dei giardini delle unità immobiliari situate al piano terra e sui giardini.

Secondo i proprietari dell'appartamento situato al piano ammezzato, la delibera sarebbe nulla o annullabile perché l'assemblea non avrebbe potuto addebitare le spese per i lavori su beni, come il muro di contenimento e i giardini, che non hanno funzione di proprietà comune e non possono quindi definirsi beni condominiali.

Condominio, quando i beni sono comuni?

Dalla ricostruzione dei giudici è emerso che il Servizio di difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa del Comune ha rilevato, sul terrazzo del primo piano, di proprietà del condominio, la presenza di un muro di cinta con diverse lesioni sul perimetro, che rischiava di crollare nel giardino sottostante.

Di conseguenza, il Comune ha vietato l'accesso al terrazzo e al giardino e ha ordinato al condominio di eseguire con urgenza i lavori di messa in sicurezza del **muraglione di contenimento dei giardini** e i controlli sulla stabilità del muro di cinta.

Lo strutturista incaricato di verificare le cause del dissesto ha concluso che i muri portanti del fabbricato non provocano spinte sul muro di contenimento. Per i proprietari dell'appartamento al piano ammezzato, quindi, dato che il muraglione **non svolge una funzione di contenimento e sostegno dell'immobile condominiale**, non è giusto contribuire al pagamento dei lavori.

Di parere opposto il condominio, che ha evidenziato la presenza di piani sottostanti al piano stradale, in relazione ai quali il muro di contenimento svolge una funzione di muro perimetrale e di protezione.

Muro, quando può essere considerato un bene condominiale

I giudici hanno spiegato che un bene è condominiale se è necessario per l'esistenza dell'edificio o se è destinato in modo permanente all'uso comune.

Di conseguenza, hanno affermato i giudici, un **muro che non è portante** può comunque avere **natura condominiale** se delimita il fabbricato condominiale o se protegge l'immobile dagli agenti atmosferici o dal pericolo di smottamento a valle dei terreni o dei manufatti sovrastanti.

Tuttavia, per quanto riguarda il caso in esame, i giudici hanno rilevato che il muro di contenimento non delimita il perimetro del condominio, ma solo la porzione sottostante le aree adibite a giardino di proprietà privata.

Dal momento che il muro di contenimento non è condominiale, ma privato, il Tribunale ha accolto il ricorso e annullato la delibera condominiale.