

Bocche di lupo in condominio, a chi appartengono?

In ambito condominiale a chi appartengono le bocche di lupo (ovvero quelle aperture che mettono in comunicazione locali interrati con il perimetro di un condominio e le aree condominiali calpestabili)?

di **Giuseppe Bordoli** – 8 novembre 2022



In ambito condominiale a chi appartengono le bocche di lupo? Nei condomini, per favorire il più possibile l'aerazione e l'illuminazione di ambienti interrati che ne sono naturalmente privi, si ricorre infatti spesso all'utilizzo di "bocche di lupo", cioè aperture, talvolta non visibili dall'esterno, che servono a **mettere in comunicazione locali interrati con il perimetro di un condominio e le aree condominiali calpestabili**.

La parte di tali manufatti a contatto con l'esterno può essere ricoperta da apposite **protezioni costituite da elementi in vetrocemento che garantiscono la sola illuminazione** oppure, se i locali necessitano anche di areazione, **da una griglia metallica esterna**: in tal modo si evita che le bocche di lupo diventino ricettacoli di foglie e sporco in genere o che si creino fenomeni di ristagno, muffa e condensa, tipici dei locali interrati o causati da piogge ed agenti atmosferici esterni.

Bocche di lupo condominiali

Qualora le bocche di lupo rientrino tra i beni, servizi e impianti, elencati dall'articolo 1117 c.c., che devono considerarsi di **proprietà comune, tutti i condomini devono concorrere alla spesa per loro manutenzione**. Per tali manufatti è l'amministratore di condominio ad occuparsi della loro manutenzione per porre in sicurezza gli spazi comuni ed evitare possibili danni collaterali o controversie tra i condomini, nel rispetto delle normative sugli spazi confinanti. Naturalmente i danni conseguenti all'omessa manutenzione delle bocche di lupo "condominiali" devono essere a carico di tutti i condomini.

Il condominio, quale custode ai sensi dell'art. 2051 c.c., risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino per difetto di manutenzione. Trattasi di una **responsabilità oggettiva**, fondandosi sulla relazione di custodia tra un soggetto (il condominio – custode) e la cosa comune (la bocca di lupo), tale da consentire al primo il controllo nella sua interesse della cosa stessa e di eliminare tutte quelle situazioni di pericolo ad essa intrinseche e sopravvenute.

Bocche di lupo di proprietà esclusiva

Secondo un principio generale l'individuazione delle parti comuni non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al **servizio esclusivo di una o più unità immobiliari**. Tenendo conto di questo di principio si può affermare che **se le bocche di lupo servono all'esclusivo godimento di un'unità immobiliare del singolo condomino (funzione aero-illuminante), viene meno la condizione per il riconoscimento della contitolarità** perché la destinazione particolare del manufatto vince la presunzione condominiale alla stessa stregua di un titolo contrario.

Del resto la Cassazione ha chiarito, sia pure con riguardo ai lucernari, manufatti accostabili per similarità alla bocca di lupo, che **non rientrano fra le parti necessarie o destinate all'uso comune**, essendo accidentali rispetto alla struttura essenziale del fabbricato, e piuttosto costituiscono, di regola, elementi integranti dell'appartamento che vi ha accesso o nel quale comunque immettono luce ed aria, sicché per essi **non opera la presunzione di condominialità** (Cass. civ., Sez. VI, 18/01/2019, n. 1422).

Se tali manufatti, quindi, sono al servizio di parti private quali, ad esempio, cantine, magazzini, ecc., **la manutenzione sia ordinaria che straordinaria spetta ai singoli proprietari privati dei locali ed esclusivamente a loro spese** (Trib. Vasto 10 marzo 2022 n. 66: nel caso esaminato le infiltrazioni si erano originate dalla bocca di lupo incastonata sul piano calpestabile dell'area cortilizia condominiale; tale apertura non era posta al servizio di aree sotterranee condominiali, illuminando ed areando solo la proprietà privata del condomino. Le infiltrazioni dipendevano dalla assenza di elementi sigillanti, carenza che aveva causato danni al rivestimento in cartongesso e ad un ingente quantitativo di prodotti elettronici presenti nel locale privato; il Tribunale ha escluso l'esistenza di un obbligo manutentivo in capo al condominio e, conseguentemente, l'onere risarcitorio in quanto **il bene non ricadeva nel regime giuridico condominiale**).

Del resto in caso di omessa manutenzione, l'eventuale circostanza che le autovetture parcheggino al di sopra di tali manufatti può solo accelerare il loro deterioramento, **ma esclude la responsabilità dei condomini dei piani interrati** (Trib. Brindisi 4 maggio 2020 n. 549). Si noti che anche nel caso di passaggio di tubazioni condominiali all'interno di un locale privato con bocca di lupo la titolarità del manufatto in questione rimane in capo ai singoli proprietari.

Bocche di lupo e lesione del decoro

Per "decoro architettonico del fabbricato" deve intendersi l'**estetica del caseggiato**, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che imprimono alle parti di esso una determinata ed armonica fisionomia, non essendo richiesto che si tratti di edifici di particolare pregio artistico. Ciò premesso è utile precisare che il **ridimensionamento delle bocche di lupo sottostanti alle finestre della facciata dello stabile da parte di un condominio è illegittimo se comporta una menomazione dell'armonia e del decoro architettonico**.

Secondo il Tribunale di Torino il ridimensionamento delle bocche di lupo se influisce sul decoro architettonico compromettendo l'originaria armonia della facciata esterna rappresenta senza dubbio **una molestia subita dal condominio nel possesso della facciata** che, non potendo più godere dell'originaria armonia architettonica, **è legittimato al ricorso alla tutela possessoria ed alla condanna del condomino responsabile alla riduzione in pristino** (Trib. Torino, sez. civ. III, 5 marzo 2018, n.1096).