

Spese rifacimento muri giardini privati: quando sono a carico di tutti i condomini?

Un muro di recinzione di un giardino di proprietà esclusiva, che pur risulti inserito nella struttura del condominio, non può di per sé ritenersi incluso tra le parti comuni, ma ci sono delle eccezioni...

di [Giuseppe Bordoli](#) – 07.05.24

Sono considerati **parti comuni** i muri perimetrali che, anche qualora non abbiano la funzione di muri portanti, **delimitano** comunque la **superficie coperta dell'edificio**, determinano la **consistenza volumetrica** dell'edificio unitariamente considerato (proteggendolo dagli agenti atmosferici) e ne **delineano la sagoma architettonica**.

Tali considerazioni peraltro **non possono estendersi automaticamente a tutti i muri** rientranti nel condominio. Più specificamente **affinché un muro possa considerarsi comune** a tutti i condomini, con il conseguente concorso di tutti al riparto delle relative spese di manutenzione, **è necessario che il muro apporti una qualche utilità per i condomini e non solo per quello di cui delimita la proprietà**.

I muri interni del giardino del condomino

Un muro di **recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva**, che pur risulti inserito nella struttura del complesso immobiliare, **non può di per sé ritenersi incluso tra le parti comuni** ai sensi dell'art 1117 c.c., atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino, può essere compreso tra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al **necessario uso comune** o qualora sussista un **titolo negoziale** (quale il regolamento condominiale di natura contrattuale o l'atto costitutivo del condominio e quindi il primo atto di trasferimento di unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto) **che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune**, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri ed alle facciate.

Muro interno giardino: uso e spese

Alla luce dei principi sopra espressi **non può essere considerata legittima la delibera che ripartisce le spese di manutenzione dei muri relativi ai giardini privati per millesimi tra tutti i condomini**: tale delibera sarebbe radicalmente nulla, non potendo certo il condominio deliberare in relazione a beni i quali eccedono la sua competenza, non avendo natura di beni comuni ai sensi degli artt. 1117 c.c..

Tuttavia detti muri potrebbero essere considerati, almeno in parte, beni comuni se, per le oggettive caratteristiche del manufatto, dovessero svolgere una **funzione estetica e di decoro dell'edificio**. Si prenda per ipotesi il **rivestimento del muretto caratterizzato da fregi e decori in armonia e con richiamo al contesto generale del condominio**: in tale situazione si potrebbe distinguere tra strutture, rivestimento interno e rivestimento esterno dei muretti, soltanto ove la parte esterna dei muretti dei giardini abbia una funzione estetica.

Non è possibile escludere poi che una **clausola di natura contrattuale di un regolamento condominiale o di una delibera assembleare** espressa all'unanimità da tutti i partecipanti del fabbricato stabilisca che le spese per queste recinzioni in muratura delle aree verdi private, debbano essere di competenza comune.

Caso particolare: quando il muro del giardino privato è utile a tutti i condomini

Il proprietario di un appartamento facente parte di un condominio impugnava una delibera con la quale erano stati decisi **lavori relativi al muro di sostegno di un giardino privato**. Si costituiva in giudizio il condominio che contestava la domanda, di cui chiedeva il rigetto. In assenza di attività istruttoria, non richiesta dalle parti, il Tribunale rigettava la domanda e condannava l'attore al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto.

Il giudice di primo grado, anche alla luce della consulenza tecnica svolta in fase di mediazione, affermava che il muro in questione, oltre a sostenere/contenere un giardino privato, fungeva anche da **muro di**

cinta/muro perimetrale dell'edificio, inserendosi in esso senza soluzione di continuità, così **delimitando il confine dello stabile condominiale rispetto all'esterno**, come si evinceva dalle fotografie prodotte.

Il soccombente si rivolgeva alla Corte di Appello. L'appellante continuava a sostenere l'invalidità della deliberazione assembleare impugnata avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di ripristino di un muro di contenimento e di sostegno di proprietà esclusiva, per violazione dell'art. 1117 c.c. In particolare sosteneva che il giudice di primo grado aveva **confuso i concetti di muro di contenimento o di sostegno**, da un lato, **e muro perimetrale o muro di cinta**, dall'altro, giungendo a conclusioni erranee. Affermava che il muro preso in considerazione dell'assemblea assolveva solo a funzioni di contenimento, cioè conteneva e sosteneva un terrapieno al fine di evitare movimenti franosi dello stesso. Secondo lo stesso appellante tale manufatto non poteva essere confuso con il muro perimetrale, idoneo a delimitare lo spazio occupato dall'edificio, determinare la consistenza volumetrica dello stabile, delineandone la sagoma architettonica.

La Corte di Appello ha dato ragione al condominio; infatti, dalla relazione del CTU, è emerso che il muro di contenimento in questione, ancorché sottostante un giardino di proprietà esclusiva, **svolge una funzione di contrafforte e di sostegno per la struttura dell'intero fabbricato, e va incluso fra le parti comuni**, ai sensi dell'art. 1117, n. 1), c.c., con le relative conseguenze in ordine all'**onere delle spese di riparazione**. In tale ipotesi la caduta del muro preso in considerazione dall'assemblea e, quindi, del terrapieno, costituirebbe la fase iniziale di un'azione erosiva che potrebbe portare danni alla stabilità di alcune parti più arretrate del piano di fondazione del caseggiato; di conseguenza **tutti i condomini** – i quali ricavano un'utilità dal manufatto in questione – **sono tenuti a sopportare le spese per la conservazione della cosa** (App. Genova 5 gennaio 2024, n. 10).

LEGGI ANCHE

Riparazione di lastrico solare di proprietà esclusiva o terrazza che copre parti comuni: come ripartire le spese [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*