

Manufatto in ferro sul vialetto di accesso del condominio: non si può, è parte comune dello stabile

Non si può posizionare un manufatto in ferro sul vialetto di accesso allo stabile condominiale che immette nell'androne della palazzina, in quanto parte comune

di [Matteo Peppucci](#) – 18.07.2023

Anche il vialetto di ingresso del condominio che immette nell'androne dello stabile si configura, ai sensi dell'art.1102 codice civile, quale parte comune e, pertanto, soggiace alle norme di riferimento e al regolamento specifico del condominio.

Ricordando queste massime, il Tribunale di Velletri, nella recente sentenza 1328/2023 dello scorso 3 luglio, ha confermato la non liceità del **posizionamento, da parte di un negozio/condomino, di un gradino in ferro per facilitare l'accesso alle entrate laterali dell'immobile** che, nonostante i solleciti degli altri condomini, non era stato rimosso.

Lo scatolato del contendere

I quesiti sono stati posti anche al fine di verificare **l'esatto stato dei luoghi e le eventuali modifiche svolte dai convenuti i quali hanno confermato di aver realizzato e posizionato dello scatolato metallico** per cui è causa posto nel vialetto condominiale, dichiarando di essere state costrette a **sostituire il gradino in muratura preesistente con uno scatolato di metallo**.

Le richieste dei condomini

“Nel vialetto condominiale, antistante l’attuale ingresso al negozio, è posto uno scatolato metallico amovibile con bloccaggio tipo a “baionetta”, di larghezza di cm 40 x una larghezza di cm 200 ed una altezza di cm 23. Il box metallico, posto sul vialetto condominiale, funge da gradino per entrare e uscire dal negozio dei resistenti”. Pertanto lo stesso deve essere rimosso in quanto apposto in violazione del disposto di cui all’art.1102 c.c.

Finalità e illegalità del manufatto

Secondo il Tribunale la richiesta dei condomini è giusta, in quanto sia il regolamento di condominio che l'art.1102 del Codice Civile qualificano come parti comuni anche il vialetto di accesso al condominio.

Il prospetto sul vialetto condominiale, indicato come "PROSPETTO D", riporta nella proprietà dei resistenti, soltanto un'apertura con parapetto. Proprio a causa di questa apertura con parapetto (finestra), **è stato realizzato una vero e proprio ingresso (abusivo)** che “sfocia” nel vialetto condominiale.

Per questi motivi, il Tribunale ha ordinato in definitiva di **far cessare il transito e lo stazionamento dei clienti sul vialetto di accesso al condominio** che immette nell'androne della palazzina, inibendo ai convenuti di far passare gli avventori del locale attraverso la porta finestra in spregio all'art.1102 c.c..

Leggi anche

[Danni da infiltrazioni d'acqua in condominio: la responsabilità arriva sempre dall'alto](#)

[Decoro architettonico in condominio: la canna fumaria che risale fino al tetto lo altera?](#)