

Se un'area non è parte comune, il Condominio non è responsabile in caso di frana

Un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni

di [Giorgio Tacconi](#) – 28.10.2025

In seguito allo **smottamento di un terreno**, di circa 10 mc di volume, originatosi da un **giardino privato** di pertinenza di un appartamento di **proprietà esclusiva di un condomino**, e il conseguente transennamento della via interessata alla frana, il Comune aveva diffidato l'Amministratore del Condominio affinché *“sotto la propria responsabilità provveda a nominare un **tecnico in possesso di specifica abilitazione per l'esecuzione delle verifiche e degli accertamenti necessari, come richiesti dal Comando provinciale VVFF**”, ed in seguito “a far eseguire tutti gli interventi necessari al **ripristino delle condizioni di sicurezza dell'immobile e del tratto di via interessato dallo smottamento**”.*

Inoltre, trattandosi di **transennamento** che costituiva **occupazione del suolo pubblico**, i proprietari responsabili dovevano presentare richiesta di **regolarizzazione dell'occupazione** e versare il **canone per l'occupazione stessa**.

Frana giardino privato in condominio: il procedimento

Il Condominio aveva impugnato il provvedimento comunale, sostenendo la **totale estraneità** ai fatti accertati dai Vigili del Fuoco in quanto la frana si era staccata dal **giardino di proprietà esclusiva di un condomino**. Conseguentemente, sarebbe stato **impossibile per il Condominio intervenire sui luoghi** per compiere le necessarie verifiche e far poi eseguire gli interventi funzionali al ripristino delle condizioni di sicurezza della parte di pendio franato.

Riguardo al **transennamento della via**, il Condominio aveva fatto notare che tale intervento **non riguardava la proprietà condominiale**, essendo in corrispondenza della proprietà esclusiva di un condomino, il quale aveva sostenuto che la frana si sarebbe generata dal **crollo del terreno sottostante il limitare del proprio giardino** e, quindi, in conseguenza dell'**incuria delle particelle di terreno sottostanti**.

Il Tar Lazio, nella sentenza n. 16343 del 18 settembre 2025, ha dato **ragione al Condominio**, riconoscendo che i provvedimenti del Comune erano **basati su due presupposti rivelatisi fallaci**. In particolare, il mero **accertamento catastale** e la ritenuta **natura condominiale della recinzione** collocata a delimitazione del giardino privato non giustificavano la diffida a **mettere in sicurezza i luoghi** e la richiesta di **regolarizzazione del transennamento**.

La responsabilità della frana e la condominialità dell'area

Dato che la frana aveva coinvolto un **giardino privato** di una abitazione in una palazzina, il Comune aveva ritenuto erroneamente che della messa in sicurezza dell'area franata dovesse rispondere l'intero Condominio, **senza accertare la effettiva condominialità dell'area**.

Il Comune aveva poi sostenuto la **corresponsabilità nell'accaduto del Condominio**, oltre che *“dei privati proprietari dei giardini facenti parte del Condominio stesso e del proprietario del terreno sottostante su cui affacciano i giardini suddetti”*. Inoltre, poiché la recinzione del giardino di proprietà esclusiva del condomino **coincideva con il confine condominiale**, aveva ritenuto impropriamente che **anche il Condominio dovesse concorrere alla rimessione in pristino dell'area interessata dalla frana, senza fornire alcuna prova** che la recinzione, oltre a delimitare il giardino rientrante nella porzione di proprietà privata, svolgesse **anche una funzione “comune”**.

Quando una delimitazione è da includere tra le parti comuni

La sentenza fa riferimento al consolidato orientamento della giurisprudenza civile di legittimità, secondo cui *“in tema di condominio negli edifici, 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 fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di***

quel giardino, e quindi a **tutelare gli interessi del suo proprietario**, può essere compreso fra le indicate cose condominiali solo ove ne **risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune**, ovvero ove 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 un'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".

Perché il Condominio non risponde per la frana nel giardino privato

Nel caso specifico, la recinzione **non risultava legata a una destinazione di servizio** rispetto all'edificio condominiale, e **neppure il regolamento condominiale la indicava tra le parti comuni**, per cui la mera circostanza che la medesima recinzione segnasse il confine perimetrale degli edifici condominiali era **insufficiente a porre a carico di tutti i condomini** l'obbligo di mettere in sicurezza l'area franata in corrispondenza della stessa.

Le **valutazioni personali** del funzionario redigente il provvedimento di diffida, **senza alcun obiettivo riscontro** nei documenti dell'istruttoria, condotta dal Comune in modo lacunoso e approssimativo, sono state ritenute **inammissibili** dal Tar, alla stregua della consolidata giurisprudenza secondo la quale: "*Non è consentito in giudizio **integrare la motivazione lacunosa** del provvedimento attraverso gli atti processuali, in quanto nell'ambito di un giudizio amministrativo vige il **divieto di integrazione della motivazione**, specie in relazione ad atti non strettamente vincolati*".

Articolo tratto da Teknoring