

1

LA DEFINIZIONE

Il cortile è l'**area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici**, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti; vista l'ampia portata della parola e, soprattutto, vista la funzione di dare aria e luce agli ambienti che vi si affacciano, nel termine cortile si possono ritenere compresi anche i vari **spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio** (come gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi) che, sebbene non menzionati espressamente nell'articolo 1117 del Codice civile, vanno ritenuti comuni in base a questa disposizione.
Consiglio di Stato, decisione 2057 del 5 maggio 2017

2

PARTI COMUNI

Il cortile rientra tra i «beni comuni» individuati dall'articolo 1117 del Codice civile. Non rileva il fatto che si trovi in posizione esterna al condominio, dato che è comunque funzionale a consentirvi l'accesso ed è destinato a dare aria e luce all'edificio. Pertanto, l'utilizzo del cortile da parte di un condomino non può spingersi fino a impedire un pari uso della stessa area da parte degli altri condomini. **Non è quindi ammessa la stabile occupazione e delimitazione del cortile con opere che, di fatto, ne impediscano l'uso comune**; queste opere, se realizzate, vanno rimosse.
Corte d'appello di Genova, sentenza 214 del 7 febbraio 2018

3

LE SPESE DI RIPARAZIONE

Per ripartire le spese di riparazione del cortile o del viale di accesso condominiale non si può ricorrere ai criteri previsti dall'articolo 1126 del Codice civile (relativi al lastrico solare) ma si deve procedere con una applicazione analogica dell'articolo 1125 del Codice civile, che a colla per intero le **spese relative alla manutenzione a chi con l'uso esclusivo l'ha resa necessaria**. Si tratta di un'applicazione particolare del principio generale per cui le spese vanno ripartite tra i condomini a seconda dei millesimi di proprietà previsto dall'articolo 1123, comma 2, del Codice civile.
Cassazione, sentenza 14511 del 28 maggio 2019

4

NO ALLA SERVITÙ

L'uso di un cortile, incluso fra le parti comuni di un condominio, è regolato dagli articoli 1117 e seguenti del Codice civile, che prevedono diritti e obblighi reciproci ed **escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina della servitù**, che presuppone fondi appartenenti a proprietari diversi, separati, uno al servizio dell'altro. Quindi non si può proporre l'azione negatoria dell'articolo 949 del Codice civile per far cessare le molestie di alcuni condomini che transitano con l'auto in cortile: dato che sono partecipanti, si applica l'articolo 1102 del Codice civile, sull'uso legittimo delle cose comuni.
Cassazione, ordinanza 19550 del 24 luglio 2018

5

LA RECINZIONE

Viola l'articolo 1102 del Codice civile l'apertura praticata da un condomino nella recinzione del cortile condominiale, senza il consenso degli altri condomini, al fine di creare un accesso dallo spazio interno comune a un immobile limitrofo di sua esclusiva proprietà. Infatti, questa utilizzazione illegittima del cortile condominiale ha l'effetto di determinare la costituzione di una servitù di passaggio a favore del fondo estraneo alla comunione e in pregiudizio della cosa comune.
Cassazione, ordinanza 3345 del 12 febbraio 2018

6

LUCI E FINESTRE

In tema di diritti riconosciuti ai singoli condomini, **l'apertura di finestre o la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini**. Difatti, tra le facoltà riconosciute ai condomini dall'articolo 1102 del Codice civile, rientra quella di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza che ciò violi gli articoli da 901 a 907 del Codice civile, sempre che tali modalità d'uso non ostacolino il godimento da parte degli altri compartecipati, né pregiudichino gli altri immobili.
Cassazione, sentenza 19265 del 19 luglio 2018

7

IL PARCHEGGIO

L'articolo 1102 del Codice civile sull'uso della cosa comune non pone alcun limite minimo di tempo e di spazio per l'operatività delle limitazioni di questo uso. Pertanto, **può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti del cortile comune** che impedisca agli altri condomini di usare il cortile. Nel caso esaminato, la Cassazione ha confermato la decisione di merito che aveva vietato il parcheggio di moto nel cortile condominiale, prospiciente l'immobile di un condomino, senza dare rilievo alla sporadicità o saltuarietà delle soste dato che queste ostacolavano l'accesso all'immobile.
Cassazione, ordinanza 7618 del 18 marzo 2019

8

LO SPAZIO SOVRASTANTE

Negli edifici in condominio, poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, **lo spazio aereo a essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie** in aggetto. Non è infatti consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, in base all'articolo 840, comma 3, del Codice civile, l'utilizzo ancorché parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa.
Cassazione, sentenza 5551 del 21 marzo 2016