

## I NEGOZI CHE ESPONGONO SUL MARCIAPIEDE COMUNE

Nell'edificio dove abito, due affittuari di negozi al piano terra (un fruttivendolo e uno di abbigliamento) espongono la merce sul marciapiede privato largo sei metri lasciando libero un metro circa. Inoltre, hanno installato tende arrotolabili con strutture metalliche ancorate al muro dell'edificio e al marciapiedi. Della proprietà del marciapiedi c'è traccia solo nel regolamento di condominio approvato dall'assemblea dei condomini nel 1973 (non registrato alla conservatoria dei registri immobiliari) dove si legge che: "costituiscono proprietà comune il suolo su cui sorge l'edificio e quello antistante delimitato dal marciapiedi".

Esiste una legge sulla materia?

*Salvo che il regolamento contrattuale non disponga diversamente, sembra che le opere realizzate dai negozianti siano avvenute su parti comune dell'edificio.*

*Detto ciò, con riferimento al caso di specie, pare doversi richiamare quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui: "Il divieto di modificare la cosa comune, sottraendola alla possibilità di sfruttamento da parte di tutti i partecipanti alla comunione secondo l'originaria funzione della cosa stessa, opera anche in relazione alle porzioni del bene comune delle quali i comproprietari si siano convenzionalmente attribuiti il godimento separato, in quanto anche in tal caso, non vedendo meno la con titolarità dell'intero bene, la facoltà degli altri, con la conseguenza che sono consentite solo le opere necessarie al miglior godimento, dovendo per contro ravvisarsi una lesione del diritto di comproprietà degli altri condomini quando la cosa comune sia stata alterata, in tutto o in parte, e quindi concretamente sottratta alla possibilità dell'attuale sfruttamento collettivo nei termini funzionali o originariamente praticati" (Cassazione civile, sezione II, 4 maggio 1993, n.5161).*