

CAN CHE ABBAIA... DISTURBA?

Gentilissimo Amministratore, l'abbaiare di giorno di un cane può essere considerato disturbo della quiete pubblica ed essere passibile di denuncia? Grazie per la sua consulenza.

Luca, prov. di Pordenone

Se il cane che abbaia - di giorno - infastidisce solo il vicino, "il fatto non sussiste": per essere considerato disturbo, infatti, deve essere rilevato da una "pluralità di persone" e deve consistere in rumori obiettivamente in grado di incidere sulla tranquillità di un numero indeterminato di persone. Vuol dire che è inutile querelare il vicino di casa per disturbo alla quiete pubblica, anche se il suo cane abbaia in continuazione, nel caso in cui a lamentarsi sia solo la persona che denuncia, o un solo nucleo familiare e se, in sostanza, il rumore prodotto non sia dimostrabile come concretamente molesto per la quiete pubblica. La distinzione è nata per ovviare a prevedibili faide tra vicini, con lo scopo di evitare che un solo individuo, magari per motivi personali o vecchi litigi, potesse sfruttare l'abbaiare del cane per fare un dispetto, denunciando, al vicino.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, di Gestione Immobiliare Srl. Invia le tue domande a: info@gestioneimmobiliaresrl.com

FRONTALINO DEI BALCONI

A chi compete?

Gentile Redazione, ho bisogno di un chiarimento. In un condominio devo essere rifatti i balconi. Si chiede se, sulla base della legge di riforma condominiale, il frontalino sia ancora parte comune oppure di proprietà esclusiva del condomino cui appartiene il balcone e - in via generale - come vada suddivisa la spesa per il rifacimento dei poggiali in questione. Grazie mille per il vostro aiuto.

Cristina, prov. di Lecce

Nessuna disposizione della legge n. 220/2012 disciplina i balconi o poggiali. Ciò perché normalmente si tratta di manufatti interamente di proprietà esclusiva. Occorre quindi far riferimento alla giurisprudenza formatasi prima dell'entrata in vigore della legge in materia di balconi aggettanti. In estrema sintesi possiamo dire che: a) le spese di rifacimento del calpestio sono sempre a carico esclusivo del proprietario del poggiale; b) lo stesso dicasi per le spese relative al ciellino o sottobalcone; c) le spese relative al rifacimento dei rivestimenti delle parti esterne dei frontalini e delle mensole possono essere considerate di interesse condominiale (non sempre ma) quando svolgono una funzione ornamentale per l'intero edificio: si tratta quindi di una valutazione tecnica da effettuarsi caso per caso. I criteri sopraesposti non valgono quando si tratti di poggiali rientranti o quando il regolamento di condominio contrattuale contenga disposizioni diverse e definite.

Garage lontano dalla porta d'ingresso

Gentile Amministratore, siamo due condomani che hanno in comune un garage interrato all'interno del quale ci sono due entrate che portano ai relativi condomani. Per 37 anni ognuno ha utilizzato la parte del garage dove ci sono i posti auto attigua e vicina alla propria entrata nel condominio. Ora l'altro condominio di cui non faccio parte vuole invertire le due parti, quindi il nostro dovrebbe utilizzare posti auto lontani dalla nostra porta di entrate. Questo comporta anche pericolo, in quanto muoversi a piedi da una parte all'altra non è agevole. Inoltre per la legge antincendio i posti auto non dovrebbero essere vicini alle proprie porte di entrata al condominio? Ci si può avallare in qualche modo anche del diritto di usucapione? Grazie.

Mauro, prov. di Milano

Per poter far valere il suo diritto sulla parte di garage attigua alla porta d'ingresso del suo condominio, è opportuno sapere se l'assegnazione dei posti auto all'interno del garage in questione sia frutto di un accordo tra rispettivi condomani, se ci sia stata una delibera o un accordo che stabilisce la disciplina di utilizzo delle parti comuni. In caso positivo, ovviamente, potrebbe far valere l'accordo precedentemente reso per opporsi all'inversione dell'assegnazione dei posti auto. In caso negativo, invece, la questione è più complessa. È bene sottolineare come non esista nella normativa antincendio un obbligo specifico di vicinanza del posto auto alla porta d'ingresso dello stabile. In sostanza, vi è obbligo solo di stabilire le uscite e le distanze minime. Quanto alla possibilità, in secondo luogo, di avvalersi del diritto di usucapione, occorre preliminarmente fare alcune precisazioni. L'istituto è regolato dal disposto dell'art. 1158 c.c., da cui si evince che "La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquista in virtù del possesso continuato per vent'anni". L'usucapione dei beni condominiali è riconosciuta laddove sia provato in modo specifico il possesso esclusivo del locale - in questo caso, della porzione di garage - e che sia insufficiente la prova di una condotta che sia unicamente la manifestazione di un uso da parte del compossessore non in contrasto con il concorrente diritto degli altri condomani di accedere al locale, che, in effetti - da quanto mi pare di capire nel caso di specie - rimane liberamente accessibile da tutti gli inquilini.