# Il verde condominiale: parte comune da salvaguardare e relative opportunità di abbellimento e sistemazione

*Ilaria Giustini*

All'interno del Codice civile, in particolare dell'articolo 1117 comma 1, vengono disciplinate quelle che sono le c.d. "parti comuni condominiali", andando e definire nello specifico, **quali parti, aree, manufatti ed installazioni, rientrano in questa fattispecie, delineandone un conseguente inquadramento normativo ben specifico** oltre che tutti gli effetti che tale caratteristica, causa sulle stesse.

Tale norma non contiene naturalmente un elenco tassativo di zone comuni ma **presenta un'esemplificazione indicativa delle parti oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio** (anche qualora aventi tale diritto a godimento periodo e se non risulta naturalmente contrario dal titolo). In tale modo, si possono notare come rientranti in tale elencazione, le parti dell'edificio, i manufatti e le installazioni necessarie all'uso comune come per esempio: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i portici, le facciate, gli impianti centralizzati di distribuzione e trasmissione del gas, dell'energia elettrica, per il riscaldamento, le aree destinate al parcheggio e, il cortile condominiale. Questo, specificando che alla base di tale elencazione, vi esista un **principio di presunzione delle parti comuni**, la quale può naturalmente essere vinta dalla presenza di un titolo contrario come, tra gli altri, il regolamento di condominio. Il Regolamento condominiale, infatti, disciplina il godimento e la fruizione delle parti e dei servizi comuni, tutelandone il decoro, la sicurezza e la stabilità e proprio per questo, talvolta presenta un panorama sanzionatorio per coloro che trasgrediscono alle norme ivi presenti.

Come anticipato, le aree verdi in condominio rientrano all'interno delle parti comuni previste dall'art. 1117 e vengono definite come delle porzioni di area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio e destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio delle persone ed altre funzioni annesse. Proprio tali funzioni rendono pacifico il fatto che le aree verdi condominiali siano destinate a servire il condominio e quindi rappresentano a tutti gli effetti, un bene comune. Per la motivazione di cui sopra, **è importante che i condòmini, i residenti, i fornitori di servizi in condominio e tutti coloro che hanno accesso al condominio e alle aree verdi condominiali contribuiscano a rispettare tali zone**, il loro aspetto, il loro decoro e naturalmente è fondamentale che non si arrechino danni o non ne venga alterata la destinazione e pregiudicato in qualche modo l'utilizzo e la fruizione a chi ne ha diritto (vedi art. 1102 C.c.).

Proprio parlando dell'importanza di contribuire alla manutenzione delle aree comuni condominiali e fra queste il cortile condominiale, si ricorda che **l'amministratore, in qualità di mandatario del condominio, ha il compito di contribuire alla manutenzione e alla conservazione della parti comuni condominiali**, in modo tale da rendere tali parti accessibili e usufruibili da parte dei residenti e dei condomini oltre a dover sensibilizzare gli stessi, sull'importanza che le zone comuni siano sicure ed integre, facendo comprendere se necessario, l'importanza di interventi risolutivi e che ovviino a qualsivoglia fonte e motivo di disagio o pericolo.

In riferimento a questo, possiamo notare come siano stati emanati, nel corso del tempo, **differenti bonus ed incentivi pubblici che potessero incentivare gli interventi sulle parti comuni** e che hanno riguardato e riguardano anche il verde condominiale. Dal portale dell'Agenzia delle Entrate, infatti, ciascun condomino e cittadino, può rendersi conto di tutti i bonus, incentivi e detrazioni fiscali messi ancora a disposizione dello Stato e le modalità per poterne usufruire.

Per fare un esempio, il bonus più utilizzato all'interno della realtà condominiale, che però risulta per il momento fruibile fino al 31/12/2024 (per poi tornare, dal 2025, alla sua percentuale originaria del 36), è il **Bonus fiscale relativo alle spese straordinarie e di recupero del patrimonio edilizio**, che riconosce il diritto ai condomini alle detrazioni fiscali al 50% sull'Irpef, per le spese e i lavori di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni e gli impianti condominiali. Un altro bonus fruibile, relativo nello specifico alle aree verdi comuni e al cortile condominiale è il cosiddetto "Bonus verde", che prevede una detrazione Irpef del 36%, per le spese sostenute per gli interventi di sistemazione delle parti verdi scoperte private di edifici esistenti, di unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, di impianti di irrigazione e per la realizzazione di pozzi, coperture a verde e giardini pensili.

Come è noto, **la detrazione va ripartita in dieci quote annuali di parti importo e va calcolata su un tetto massimo di spesa di euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo** (la detrazione massima è pari ad euro 1.800 per immobile). Hanno naturalmente diritto a tale detrazione, i contribuenti che possiedono (dietro titolo idoneo), l'unità immobiliare, che hanno goduto di tale intervento e hanno sostenuto la relativa spesa. A beneficio dei più, si sottolinea che tale detrazione, non riguarda invece gli interventi in economia e la manutenzione ordinaria e periodica dei giardini preesistenti e quindi non riguarda interventi non connessi a modifiche innovative o comunque non rientranti nelle attività come descritte precedentemente. Tuttavia, vi è infine da considerare che tale agevolazione, introdotta dalla Legge di Bilancio 2018 e prorogata dalle successive disposizioni di Legge, è stata prorogata fino al 31/12/2024 e non fino al 2025 dunque, si dovrà rimanere in attesa di eventuali aggiornamenti sul tema, che eventualmente proporranno nuovamente ed in futuro, tale incentivo.