Riportiamo il principio fissato dalla sentenza guida in materia, n. 3666 del 18 aprile 1994 della Corte di Cassazione

La gestione del verde condominiale, soprattutto nei grandi comprensori, spesso è fonte di spese corpose, soprattutto nel caso in cui si debba procedere all'abbattimento di piante malate, come sta accadendo in questo periodo, in cui molti pini sono attaccati irrimediabilmente dalla cocciniglia tartaruga.

La questione, sotto il profilo giuridico economico si complica quando l'abbattimento di un albero di alto fusto riguarda la pianta di un privato. La regola generale è che il condominio si occupa della manutenzione ordinaria e straordinaria delle piante ubicate in spazi condominiali, mentre il privato si occupa dei costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del proprio albero, essendo l'unico a beneficiarne della presenza e l'unico che materialmente può procedere alla sua cura. Spesso la problematica della gestione del verde e più specificamente degli alberi di alto fusto è disciplinata dal Regolamento di condominio ma in assenza di tale regolamentazione bisogna fare riferimento all'ordinamento vigente ed alla giurisprudenza intervenuta in materia. E, a tale riguardo, non può non essere citata una sentenza della Corte di Cassazione, n. 3666 del 1994 che ha individuato un principio di particolare rilevanza per cui "alle spese di potatura degli alberi che insistono sul suolo di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorchè si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga a soddisfare le relative esigenze di cura e decoro stesso".

Nella decisione (Cass. Sez. 2, 18/04/1994, n. 3666) è richiamato con precisione il principio del "**decoro dell'intero edificio"**
, quindi si fa riferimento ad una valutazione rapportabile con precisione al decoro dell'intero palazzo ed è il tipico caso di un bell'albero, insistente su terreno privato, ma posto all'ingresso del condominio o in altro punto visibile per gli altri condomini o per i visitatori. Da qui la logica della conseguente ripartizione dei costi. Quindi il decoro va esaminato in stretto rapporto all'edificio sede del condominio, ma la sentenza utilizza anche l'aggettivo
"intero"
e non a caso, nel senso che per attribuire il costo a tutti i condomini, tutti i condomini devono beneficiare del decoro , ossia della vista, dell'albero d'alto fusto preso in considerazione dai giudici di piazza Cavour nella decisione de qua.

Ne consegue che il principio introdotto dalla Suprema Corte va letto con attenzione in ogni sua componente e va applicato non in via generale ma tenendo conto delle singole fattispecie, in cui è assorbente la esatta ubicazione dell'albero affinchè sia annoverabile come fonte di decoro del palazzo. La questione si fa più intrigata se la si applica non ad un edificio condominiale ma ad un comprensorio condominiale in cui sono numerosi gli edifici e gli spazi verdi dei privati. In

questo caso è di tutta evidenza come il principio in parola debba essere modificato, passando al “decoro all’intero comprensorio”, nel senso che da parte di ogni condomino e da parte di ogni prospettiva visiva deve essere godibile la presenza di quell’albero di alto fusto, altrimenti viene meno il nesso logico tra godimento/decoro e spesa correlata.

In estrema sintesi non si possono accollare oneri per la gestione di un albero “privato” a coloro che da questo albero non traggono alcun godimento, tanto meno in termini di decoro diffuso.

Nel caso di mancata dimostrazione oggettiva del beneficio comune del decoro va da sé che tutte le spese di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, debbano ricadere sul solo proprietario del giardino e che nulla è tenuto a dare o a fare il condominio. Tale valutazione va pertanto ponderata con minuziosa attenzione in quanto ha una grossa rilevanza in termini giuridici ed economici nella gestione del condominio anche futura, in quanto imporrebbe a carico dello stesso un onere consistente circa la manutenzione degli alberi, il loro abbattimento e la loro sostituzione con altri esemplari per tutte le piante di alto fusto in aree private che siano funzionali al decoro dell’edificio. Nei comprensori in cui l’albero di alto fusto considerato, posto in zona di privato condomino, tale pianta non sia neppure visibile dalle altre palazzine comprensoriali e magari neppure individuabile alla vista nei transiti carrabili o pedonali, è di palese evidenza come la spesa debba gravare solo sul privato, unico a beneficiare della presenza della pianta e unico a poterne gestire la manutenzione. Ulteriore problematica, significativa pur se aggiuntiva, riguarda la fattispecie in cui emerga che la pianta da abbattere risulti ammalorata per cattiva manutenzione della stessa; in questo caso si verificherebbe un ulteriore paradosso logico giuridico, in cui il proprietario risulta colpevole della cattiva salute della pianta, magari per anni di incuria, ma quando della stessa si impone l’abbattimento, non è il colpevole condomino a farsi carico dei costi dell’ intervento ma per assurdo è il condominio, il quale è del tutto estraneo ed ignaro alla cura di quella pianta, governata in un ambito interdetto a soggetti e fattori esterni.

Richiamiamo sul punto un contenzioso più recente, che ha dato luogo a tre gradi di giudizio ponendo di fronte una condomina ed il condominio in cui vive.

In sede di giudizio di merito, una condomina rilevava che gli alberi del suo giardino facessero parte del decoro architettonico dell'edificio. In ragione di ciò chiedeva la condanna del condominio alla rifusione delle spese per il loro abbattimento e per il successivo reinnesto di

nuovi alberi di alto fusto.

Il Tribunale adito concludeva con il rigetto della domanda dell'attrice perché, a parer suo, non aveva dimostrato l'aspetto ornamentale degli alberi a favore del palazzo.

La signora agiva quindi in appello dove la Corte rilevava che detti alberi, sebbene concorressero all'aspetto estetico dell'edificio, erano pur sempre di proprietà esclusiva della condomina.

Come conseguente corollario, concludeva che le spese domandate, cioè quelle afferenti l'abbattimento e la sostituzione degli stessi, non poteva che essere posto in capo alla stessa condomina, in via esclusiva, perché proprietaria del giardino.

La condomina, non convinta del ragionamento del giudice di secondo grado, ricorreva in Cassazione, che con la decisione 16 ottobre 2020, n. 22573, pur richiamando il principio fissato dalla citata sentenza del 1994, sottolineava come per ogni questione relativa alla gestione ed ai costi di alberi di alto fusto presenti in spazi privati, “il tema da analizzare sia **se la fattispecie rappresenta una situazione giuridica a vantaggio dell'intero edificio**
o meglio, se, in forza del vincolo di destinazione, arrechino ai condomini
l'utilità di elemento ornamentale
, concorrendo a costituire in modo indissolubile il decoro architettonico dell'edificio”.

Co se se ne deduce? Che il decoro dell'edificio o del comprensorio condominiale è legato **in modo indissolubile**
alla presenza dell'albero oggetto di contenzioso. Senza quell'albero tale decoro risulta irrimediabilmente compromesso? Ecco un parametro concreto, immediato e tangibile per l'applicazione di un principio fissato in via generale dai giudici della Corte di Cassazione, che va parametrato con attenzione al singolo caso concreto.

Alla luce della giurisprudenza degli ermellini emergono con chiarezza i due principi cardine utilizzabili nelle questioni oggi affrontate, quello che l'albero svolga una funzione di decoro per l'intero edificio o comprensorio condominiale e che tale decoro sia legato in modo indissolubile alla presenza degli alberi considerati in tale disamina.

*Viceprefetto a.r., docente di diritto pubblico presso la SSAI, per oltre sei anni giudice sui ricorsi straordinari al Presidente della Repubblica, già iscritto all'Ordine degli avvocati e procuratori di Roma, attualmente giornalista iscritto all'Ordine di Roma