

INDICE

1. Art. 1102 c.c.
2. Modifiche ai muri perimetrali.
3. Giurisprudenza della Cassazione.
4. Cass. Civ. del 14.05.2014 n. 10606.
5. Aperture varchi su parti comuni e unione di abitazioni ma di condomini diversi. **la**
Cass. civ., sez. II, sent., 19 gennaio 2022, n. 1619
6. L'uso del bene comune da parte del singolo è consentito fino a che
non lede i diritti degli altri condomini o la sicurezza dello stabile. Cass.
Civ. n. 4437 del 21 febbraio 2017.
 - 6.1 Il fatto oggetto del giudizio.
 - 6.2 Ampliamento della porta finestra
 - 6.3 Utilizzo di beni condominiali.
7. È vietato aprire un accesso tra il proprio appartamento e una rampa
di scale differente da quella che già serve l'unità immobiliare- Cass.
civ. n. 35955.
 - 7.1 Il caso.

1. ART: 1102 c.c.:

In materia di condominio l'art. 1102 del codice civile stabilisce che *“ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”*.

La stessa norma prevede, inoltre, che ciascun partecipante alla comunione possa apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa; ciò significa che, anche nel caso di condominio di edificio, il singolo può intervenire sulle parti comuni per trarne una migliore utilità, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge e dal regolamento condominiale.

2. Modifiche ai muri perimetrali

Un caso frequente di modifica alla cosa comune apportata dal singolo condomino è l'apertura o l'ampliamento di un varco su di un muro perimetrale dell'edificio, al fine di poter accedere ai propri locali. Si tratta di un intervento non sempre ammissibile, in quanto la modificazione che si vorrebbe apportare non deve compromettere la stabilità, anche dal punto di vista sismico, ed il decoro architettonico dell'intero edificio; essa, inoltre, non deve diminuire o rendere più difficoltoso l'esercizio dei diritti agli altri condomini.

3. Giurisprudenza della Cassazione

In diverse occasioni la Corte di Cassazione ha precisato che il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittimi il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale.

I giudici di legittimità hanno inoltre precisato che l'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale, eseguite da uno dei condomini per creare un

nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, non integrino, di massima, abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102, primo comma cod. civ., e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario.

Muro appartenente a due condominii

Di altro avviso una recente pronuncia della Suprema Corte, l'ordinanza n. 20543 del 29 Settembre 2020, relativa al caso di un ricorso presentato da un condominio per far ordinare la chiusura di un varco costruito da un condomino nel muro perimetrale, per collegare due unità abitative facenti parte di due condomini diversi, nonché la rimozione della scala costruita sul cortile comune.

Secondo la Cassazione, “in presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condominii, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui, ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condominii, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini”.

La differenza rispetto ai casi precedenti, pertanto, è nel fatto che si tratta di un muro condiviso tra due condominii diversi, dunque l'apertura del varco non può essere disposta senza il consenso di tutti i condomini, sia dell'uno che dell'altro stabile.

4. Cassazione del 14.05.2014 n. 10606

È possibile unire due appartamenti confinanti, di cui si è proprietari e che però appartengono a due condomini diversi, allo scopo di avere un unico appartamento?

No: secondo la più recente giurisprudenza non può essere consentita l'unione di due **appartamenti** che fanno parte di **edifici condominiali**

differenti. In questo senso ha ritenuto di esprimersi la Suprema Corte di Cassazione con una (relativamente) recente sentenza **Cass. civ., sentenza n. 10606 del 14 maggio 2014**. In questo caso anche la semplice apertura di una porta nel muro perimetrale appartenente a due condomini diversi comporta un'alterazione ed un uso indebito della cosa comune. Non solo. Bisogna anche tenere conto che si tratta di opere che andrebbero a costituire una servitù di passaggio.

La stessa Corte, in una precedente sentenza] Cass. civ., sentenza n. 14607 del 2012. aveva già chiarito che il singolo condomino può eseguire delle opere sul bene comune a patto che non impedisca un paritario uso da parte degli altri condomini, ma è importante, in ogni caso, che l'opera non vada a costituire una servitù. In sostanza, secondo quanto è stato stabilito dalla Suprema Corte l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze riferibili al singolo condomino *“è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condominio con un'altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale”*.

L'apertura di un passaggio tra due locali siti in condomini diversi crea una servitù

La Cassazione del 14.05.2014 n. 10606 ha stabilito che le aperture nel muro comune ex art. 1117 c.c., per mettere in collegamento locali posti nell'edificio condominiale, con altro immobile estraneo al condominio, costituiscono un uso indebito della cosa comune, alterando la destinazione e la funzione del muro, potendo, creare una servitù di passaggio a carico della proprietà condominiale.

può capitare che la stessa persona fisica sia proprietaria di due unità immobiliari site in diversi edifici e, fino a questo momento, nulla di strano.

Può capitare che la stessa persona fisica sia proprietaria di due unità immobiliari allocate in due diversi edifici, costruiti in aderenza tra loro, e può capitare che le due unità immobiliari siano poste allo stesso piano (orizzontale) nei due diversi edifici, cioè siano confinanti. Può capitare che il proprietario decida di rendere comunicanti i due appartamenti, posti in due edifici diversi (anche se costruiti in aderenza) i quali costituiscono, a loro volta, due condomini separati. E, per non farci mancare nulla, il proprietario

potrebbe anche decidere di "accorpate" le due unità immobiliari, formando un'unica unità immobiliare.

In questo momento sorgono notevoli problemi, dovuti, non solo alla legittimità (o meno) dell'opera (rendere comunicanti i due appartamenti), ma anche per i seri problemi che quest'atto può portare sulla vita del condominio (es. quanto inciderà sulla tabella dei millesimi la nuova unità immobiliare ? si dovranno ancora pagare due quote condominiali ai due diversi condomini ? oppure l'unica unità immobiliare sarà completamente estrapolata dalle tabelle dei millesimi di un condominio – e chi paga le spese di questa modifica – e sarà completamente inglobata nelle tabelle dei millesimi dell'altro condominio ? per poter rispondere a questa domanda occorre verificare la natura giuridica e la validità dell'atto con il quale il proprietario ha reso comunicanti le due unità immobiliari).

Un'operazione come quella descritta potrebbe apparire strana oppure, quanto meno, difficilmente realizzabile nella realtà, al contrario, si tratta di un'attività abbastanza comune, basta pensare ad un acquisto mortis causa [es. il padre compra un appartamento per il figlio nell'edificio adiacente (scomparsi i genitori) il figlio decide di unificare le due unità immobiliari] oppure si potrebbe pensare ad alcune usanze comuni (soprattutto in passato) con le quali vigeva l'uso di acquistare singole stanze di un appartamento (non un intero appartamento) per reperire spazio addizionale. (Del resto, l'accorpamento di diverse unità immobiliari o di parte di queste è l'ipotesi inversa al frazionamento di un'unica unità immobiliare in due autonome unità immobiliari).

Chiarito questo punto, per poter valutare la validità giuridica dell'operazione, occorre inquadrare l'atto in senso giuridico. Per poter rispondere a tale domanda occorre partire dall'art. 1117 c.c., il quale considera beni condominiali il suolo su cui sorge l'edificio, le scale, i muri ecc. Ora, quando un proprietario sfonda una parete divisoria tra due edifici e mette in comunicazione due appartamenti (anche se di sua proprietà), di fatto, mette a disposizione i beni condominiali ex art. 1117 c.c. (suolo, scale, ecc.) anche per l'appartamento sito in un diverso condominio, ponendo un ulteriore peso a carico di questi beni.

Questo peso ulteriore (questo limite alla proprietà) può essere fatto rientrare nell'ambito di una servitù, con la quale il fondo dominante trae un'utilità dal

fondo servente. Il fatto che, in questo caso, entrambi gli appartamenti beneficino della "comunicazione" e si trovano in due edifici diversi, non deve trarre in inganno, poiché l'unica peculiarità è data dal fatto che con l'apertura della "comunicazione" si creeranno – contemporaneamente – due servitù, infatti, entrambi i beni condominiali ex art. 1117 c.c. (dei diversi edifici) diventeranno fondo servente per l'appartamento "comunicante" sito nell'altro edificio.

E per poter creare, validamente, una servitù di questo tipo è necessario il consenso di tutti i proprietari. In mancanza la delibera di condominio assunta anche all'unanimità dei presenti sarebbe nulla e ogni proprietario potrebbe chiedere il ripristino dello stato quo ante.

Si potrebbe pensare che un tale tipo di atto può essere considerato legittimo nel momento in cui riceve l'assenso dello Stato (sotto forma di accorpamento catastale). In realtà, l'eventuale accorpamento catastale non legittima l'accorpamento mediante l'eliminazione della parete divisoria tra due appartamenti siti in due condomini diversi, poiché il catasto ha solo una valenza tributaria, quindi, ove fosse stato effettuato un accorpamento catastale di due unità immobiliari, site in due edifici diversi (anche se costruiti in aderenza) costituiti in due autonomi condomini, si potrebbe parlare di illegittimità dell'accatastamento, nel momento in cui si potrebbe pensare che l'accatastamento possa avere un valore diverso dal rilievo tributario.

Neppure l'eventuale atto amministrativo di assenso urbanistico all'operazione potrà legittimare una tale operazione, in quanto le autorizzazioni edilizie sono sempre rese "salvo i diritti di terzi".

5. Aperture varchi su parti comuni e unione di abitazioni ma di condomini diversi

la Cass. civ., sez. II, sent., 19 gennaio 2022, n. 1619

sull'apertura di varchi in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale «L'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale eseguiti da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, di massima, non integrano abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini».

In una **controversia** tra **condomini**, volta a censurare la pronuncia di primo grado nella parte in cui il Tribunale avrebbe riconosciuto un indebito uso della cosa comune, in conseguenza alla divisione di fatto della platea e l'uso paritario delle porzioni annesse alle rispettive proprietà esclusive, la Corte di Cassazione ribadisce che «l'**apertura** di **varchi** e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale eseguiti da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, di massima, **non integrano abuso** della **cosa comune** suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102, comma 1, c.c., e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'interno di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario» (Cass. n. 4155/1994, n. 4314/2002, n. 24295/2014).

Inoltre, è stato chiarito che «i **muri perimetrali** di un edificio condominiale sono **destinati** al **servizio esclusivo** dell'edificio stesso di cui costituiscono parte organica. Per tale loro funzione e destinazione possono essere usati dal singolo condomino solo per il miglior godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva, ma non possono essere utilizzati, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di altro immobile di sua esclusiva proprietà non facente parte del Condominio, in quanto ciò implicherebbe la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al Condominio» (Cass. n. 2953/1194, n. 16117/2000, n. 17868/2003, n. 15024/2013).

Ne consegue l'**illegittima apertura** di un **varco** nel muro divisorio tra questi ultimi, al fine di collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, «tra loro attigui, ma ubicato ciascuno in uno dei due diversi Condominii».

Il ricorso dei condomini in questione è, quindi, rigettato.

6.L'uso del bene comune da parte del singolo è consentito fino a che non lede i diritti degli altri condomini o la sicurezza dello stabile

La **sentenza n. 4437 del 21 febbraio 2017** della II sezione della Corte di Cassazione precisa alcuni importanti principi in materia di utilizzo della cosa comune e di decoro architettonico.

6.1 Il fatto oggetto del giudizio. Il caso oggetto della sentenza principia quando due condomini convengono in giudizio un terzo il quale, proprietario di un vano sito al piano terra del palazzo, aveva a detta loro inopinatamente allargato una porta finestra di ingresso al fine di realizzare un'autorimessa privata.

Gli attori lamentavano quindi l'ingiusta appropriazione di un bene condominiale e la lesione del decoro architettonico dello stabile. Inoltre, secondo gli stessi, il parziale abbattimento del muro perimetrale aveva cagionato alcuni problemi di sicurezza e stabilità del palazzo. Si costituiva in giudizio il convenuto il quale respingeva tutti gli addebiti attorei e chiedeva il rigetto dell'azione avversaria.

Il giudice di prime cure emetteva sentenza con la quale accoglieva le ragioni degli attori e condannava il convenuto al ripristino dell'assetto originario del palazzo e del decoro architettonico della facciata.

6.2 Ampliamento della porta finestra. Il proprietario dell'autorimessa, soccombente in prime cure, adiva quindi la Corte d'appello domandando una riforma della sentenza.

Nonostante la difesa degli attori, però, la Corte accoglieva le ragioni del primo citato, riformando la sentenza di primo grado sulla base dei seguenti ragionamenti.

In primo luogo il Giudice di appello affermava come l'ampliamento realizzato della porta finestra non costituisse una lesione del decoro architettonico in quanto l'intervento era stato realizzato con il rispetto dei colori e degli stili del palazzo e questo era comunque "edificato nel 1947 e dotato di non particolare pregio" e inserito in un contesto per il quale l'intervento sarebbe stato inserito in modo non lesivo del decoro.

6.3 Utilizzo di beni condominiali. I condomini soccombenti in Appello, quindi, ricorrevano in Cassazione per ottenere la riforma della sentenza di secondo grado.

In particolare essi riferivano come l'utilizzo fatto dal convenuto dei beni condominiali fosse contrario alle norme di legge in quanto questo si sarebbe appropriato del muro perimetrale agendo sullo stesso come ne fosse stato il proprietario e inoltre ledendo la sicurezza dello stabile e il decoro architettonico dello stesso.

Da ultimo, poi, i ricorrenti domandavano la riforma della sentenza di appello chiedendo la compensazione delle spese di tutti i gradi di giudizio. La Cassazione, tuttavia, rigettava il ricorso in merito all'uso del bene comune e specifica come *«il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva)»* il tutto ovviamente a condizione di non impedire agli altri condomini di utilizzare il bene comune e senza pregiudicare la sicurezza e il decoro architettonico del condominio.

Nel caso in questione, quindi, la Suprema Corte specificava che, pur trattandosi di parte comune, l'uso della stessa effettuato dal condomino (disciplinato dagli artt. 1102 e 1122 c.c.) aveva solamente aumentato la sua utilità del bene, senza pregiudicare gli interessi degli altri condomini o dello stabile.

Nel determinare la legittimità dell'uso del bene comune da parte di un singolo condomino, quindi, non si deve prendere in analisi l'intensità fatta dallo stesso, ma solo il pregiudizio eventualmente arrecato agli altri condomini o alla sicurezza e decoro del palazzo.

La Cassazione quindi rigettava il ricorso sulla base del predetto ragionamento e lo accoglieva solo parzialmente in merito alla compensazione delle spese di tutti i gradi di giudizio in quanto la soccombenza era stata parziale.

7.È vietato aprire un accesso tra il proprio appartamento e una rampa di scale differente da quella che già serve l'unità immobiliare

Cass. civ., sez. VI – 2, ord., 22 novembre 2021, n. 35955

«È illegittima l'apertura di un varco praticata da un condomino nel muro dell'edificio condominiale al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a servire un'altra parte del fabbricato [...]».

7.1II caso. In un Condominio dotato di più scale, un condomino appartenente ad una di queste aveva realizzato lavori edili utili ad aprire un

secondo accesso al proprio appartamento, realizzando una apertura su una seconda scala.

Il Condominio agiva quindi in giudizio al fine di ottenere la condanna del proprietario alla chiusura dell'accesso secondario realizzato.

Secondo il Condominio, infatti, il Condominio era diviso in due scale, le quali erano destinate a servire due gruppi distinti di condomini.

La condotta del proprietario sarebbe quindi stata illecita in quanto egli, appartenente ad una scala, non aveva alcun diritto di realizzare un accesso dal proprio appartamento alla seconda scala.

Il Tribunale, all'esito del processo, definiva la domanda come un'azione negatoria della servitù (un'azione con la quale il soggetto che si vede qualificato come fondo servente, nega la sussistenza del diritto di servitù della controparte, che agiva di fatto da fondo dominante) e rigettava la domanda dello stabile, decretando la legittimità dell'opera del proprietario.

La decisione veniva impugnata in appello.

La Corte, esaminati gli atti, riformava la precedente decisione e condannava il condomino alla rimozione dell'ingresso realizzato.

Il ragionamento del giudice era che il condomino, appartenente ad una scala, non aveva alcun diritto sull'altra e quindi non poteva validamente realizzare un accesso.

La situazione dello stabile, e delle due scale in particolare, era definita come un Condominio parziale, ossia una condizione nella quale sussistono manufatti non di comune utilizzo, ma asserviti solo ad una parte dei condomini e sulla quale gli altri non possono avere diritti e doveri.

In virtù di tale assunto, il giudice del riesame decretava l'estraneità del condomino rispetto alla seconda scala e definiva quindi la creazione dell'ingresso come abusiva.

Per la Cassazione l'ingresso è abusivo in quanto viola le disposizioni in materia di condominio parziale. Alla luce della soccombenza in grado di appello, il condomino decideva di impugnare la decisione con ricorso in Cassazione incentrato su un unico motivo di diritto.

In buona sostanza il ricorrente contestava la valutazione della Corte d'Appello, che non avrebbe valutato correttamente la situazione del Condominio.

Il giudice, infatti, aveva reputato la scala oggetto di lite come un Condominio parziale, mentre per il condomino che aveva aperto l'accesso questa era parte comune dello stabile.

La conseguenza pratica di tale distinzione sarebbe stata che la creazione di un accesso dall'appartamento alla scala sarebbe stata considerata come un uso più intenso, ma consentito, della cosa comune, e non una violazione delle disposizioni sul Condominio parziale.

Con la sentenza numero 35955/2021, i Giudici di legittimità rigettavano il ricorso dichiarandolo inammissibile.

La valutazione del giudice sopra menzionato era in primo luogo legata alla formulazione del ricorso.

Il condomino, infatti, aveva sostanzialmente contestato la valutazione operata dalla Corte d'Appello sullo stato dei luoghi e le conseguenze giuridiche tratte dalla stessa.

Tale motivo, tuttavia, non poteva essere deciso dalla Cassazione, la quale – Giudice di legittimità – non può operare valutazioni sul fatto, ma solo sul diritto e sull'applicazione delle norme fatta dal precedente giudice.

Quanto al caso specifico, la Cassazione sottolineava come l'art. 1117 c.c. stabilisca un elenco, non tassativo, delle parti comuni del Condominio.

Tali parti, come la facciata, il tetto, le scale, sono legati alle parti private dal c.d. “nesso di condominialità”, ossia l'asservimento delle parti comune a tutte le proprietà private.

Tale nesso può essere superato solamente con prova contraria, costituita dal titolo di acquisto dell'immobile o dal regolamento condominiale contrattuale.

Esiste, poi, la figura giuridica del Condominio parziale.

Tale condizione si verifica laddove una parte (si pensi alle scale come nel caso in oggetto) non serve la totalità dei condomini ma sia invece «per sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali destinato al servizio e/o godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in Condominio» (si veda anche Cass. Sez. II, 24 novembre 2010 n. 23851; Cass. Sez. II, 17 giugno 2015 n. 12641 e Cass. Sez. II, 16 gennaio 2020, n. 791).

In tali casi, quindi, la parte non è assoggettata a tutti i condomini, ma si costituisce – ex art. 1123, comma 3, c.c. – una condizione in ragione della

quale solo una parte dei condomini può godere della stessa, nonché sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al manufatto.

Nel caso in questione, ragionava la Corte, l'apertura realizzata dal condomino era illegittima in quanto il varco metteva in comunicazione l'appartamento privato dello stesso con una parte condominiale afferente non alla generalità dei condomini, ma solo ad una parte degli stessi, nella quale non figurava il sopra menzionato.

In ragione della non appartenenza del condomino alla scala in questione quindi, egli aveva costituito una servitù illegittima e alterato la cosa comune in modo non lecito.

In conseguenza di quanto sopra riportato, quindi, la Corte d'Appello aveva correttamente valutato il caso e, dichiarando l'illegittimità dell'opera, validamente condannato il condomino alla rimozione della stessa.

Il ricorso veniva quindi dichiarato inammissibile e rigettato, con condanna del ricorrente alla refusione delle spese di lite della controparte e al versamento del contributo unificato in misura maggiorata ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002.