

Condominio: è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale dal comproprietario per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva con altro immobile estraneo al condominio

Corte app. civ. Roma, sez. IV, 21 aprile 2010, n. 1688

L'apertura di un varco nel muro perimetrale per le esigenze del singolo condòmino, può ritenersi in linea generale consentita quale uso più intenso del bene comune ex art. 1102 c.c. (sempre che sussistano i presupposti di legittimità previsti dalla citata norma), salvo allorché il varco consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, pur se di proprietà del medesimo condòmino, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale. Giacché, in tal caso, il collegamento tra due unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato e anche di passaggio a carico di un eventuale ingresso condominiale su via pubblica, tale modifica non può legittimamente avvenire per iniziativa unilaterale del singolo condòmino, ma richiede il consenso unanime di tutti.