

Muri perimetrali: è illegittima l'apertura di un varco di comunicazione con un immobile estraneo al complesso condominiale.

(19/01/2011)

di Alessandro Gallucci

Quella dell'uso delle cose comuni è materia, che per gli interessi e la genericità dei precetti normativi, è sempre foriera di contenziosi e incertezze. Quella che andremo a approfondire qui di seguito rappresenta una di queste ipotesi che, comunque, è bene evidenziarlo subito, trova sempre la medesima soluzione giurisprudenziale ogni qual volta si pone all'attenzione degli addetti ai lavori. Prima d'entrare nel dettaglio un cenno di carattere generale alla normativa applicabile.

Art. 1102, primo comma, c.c.: "*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. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa*".

La norma è dettata in relazione alla comunione in generale ma, ai sensi dell'art. 1139 c.c. ed in virtù delle costanti pronunce giurisprudenziali, è pacifico che la stessa trovi applicazione anche in relazione al condominio negli edifici. Quanto all'effettivo significato d'attribuire alla disposizione succitata la Cassazione ha avuto modo di specificare che "*il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine*" (così Cass. 16 giugno 2005 n. 12873).

Un caso molto frequente è quello dell'**apertura di varchi sui muri comuni**. Si pensi al condominio che per **ragioni di praticità desidera aprire sul muro perimetrale un varco che gli permetta il passaggio diretto, ad esempio, dal suo giardino al cortile comune destinato ad autorimessa**. E' lecito tutto ciò? Se sì in che limiti? E' tornata ad occuparsi della vicenda la Corte d'Appello di Roma che con una pronuncia dello scorso aprile ha avuto modo di evidenziare che "*l'apertura di un varco nel muro perimetrale per le esigenze del singolo condomino, 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 condomino, 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 condomino, ma richiede il consenso unanime di tutti*" (Corte d'App. di Roma 21 aprile 2010 n. 1688).

In sostanza: **in presenza di condizioni di fatto e di diritto che possano ledere l'interesse comune**, l'uso dei beni condominiali da parte del singolo in modo difforme dalla loro attuale destinazione deve ritenersi vietato.