

# Per aprire un varco sul muro comune non sempre è necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio

*di Alessandro Gallucci,*

Un condomino decide di aprire un varco sul muro comune ubicato nel cortile condominiale. L'apertura gli serviva per meglio utilizzare una sua unità immobiliare. Gli altri condomini contestavano tale intervento. Ne seguiva, in una situazione complessiva di regolarizzazione urbanistico edilizia, un accordo tra le parti. In sostanza i condomini interessati a fronte del placet su alcuni propri interventi mostravano acquiescenza su quel varco. A parole, però, non per iscritto. E si sa: *verba volant scripta manent*. Ne seguiva, quindi, una causa: quel varco doveva essere chiuso. Tra incertezze e ribaltamenti di fronte si è arrivati fino alla Corte di Cassazione. Gli ermellini, confermando la sentenza di secondo grado hanno chiarito che l'apertura di varchi sui muri perimetrali prospicienti il cortile comune, non sempre necessita del consenso di tutti i condomini, In particolare, si legge in sentenza che la Corte d'appello (contro la cui pronuncia era stato proposto ricorso) "*osservava che, comunque, il consenso dei comproprietari non era necessario "apparendo l'opera compiuta soltanto una modificazione della cosa comune eseguita dal comproprietario al fine di farne un uso più inteso e particolare"; la modifica dello stato dei luoghi non implicava, quindi, un'alterazione della consistenza e della destinazione della cosa comune né la preclusione del pari uso dei restanti comproprietari, posto che "il muro comune continua perfettamente a svolgere la sua funzione e non risulta alcun pregiudizio alla statica di esso e delle strutture portanti dell'edificio"* (così Cass. 24 aprile 2012 n. 6483).

In sostanza questa sentenza non fa altro che confermare, con riferimento ad uno specifico caso, i principi generali in materia di uso delle cose comuni ai sensi del primo comma dell'art. 1102 c.c. E' opinione ormai consolidata in seno alla giurisprudenza di merito e di legittimità quella secondo cui "*il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l'altrui pari uso. La nozione di pari uso della, cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e*

*contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione” (così, ex multis, Cass. 5 ottobre 2009, n. 21256).*

In definitiva: l'apertura di un varco sul muro comune che non crei problemi di stabilità e alterazioni del decoro né ponga le basi per l'instaurazioni di una servitù dev'essere considerata pienamente legittima.

[CondominioWeb.com](http://CondominioWeb.com) □ Avv. Alessandro Gallucci