

Apertura varco in condominio per collegamento ad altra proprietà, si può fare?

Risulta lecita la realizzazione da parte di un condomino di un'apertura nel muro comune per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà con altro estraneo al condominio? No, ecco perché

di **Giuseppe Bordolli** - 14 giugno 2022

Non è lecita l'apertura di un varco nel muro perimetrale comune praticata da un condomino per **mettere in comunicazione un locale di sua proprietà con altro suo immobile** facente parte del condominio vicino. Esaminiamo la vicenda.

Alcuni condomini titolari di un appartamento – senza chiedere nulla agli altri partecipanti al condominio – demolivano una porzione del muro perimetrale comune per realizzare un **varco di collegamento** tra detto immobile ed altro locale dell'adiacente palazzo. Un altro condomino si rivolgeva al Tribunale per chiedere che fosse accertata l'illiceità dell'apertura di detto varco e, conseguentemente, fosse **ordinato ai convenuti di chiudere l'apertura abusiva**.

I convenuti si difendevano deducendo, tra l'altro, che il varco in questione era sempre esistito e, in particolare, all'epoca dell'acquisto dell'immobile era già presente; di conseguenza chiedevano il rigetto della domanda e, in subordine, che fosse accertato **l'acquisto per usucapione della servitù di passaggio** controversa.

Quindi: è lecita la realizzazione da parte di un condomino di un'apertura nel muro comune per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva con altro estraneo al caseggiato?

Il Tribunale ha dato pienamente ragione all'attore. Attraverso una **CTU** infatti (che lo stesso giudice ha dichiarato esente da vizi logici o di metodo) è emerso in modo chiaro che con il varco in questione è stato realizzato un **collegamento diretto tra l'appartamento facente parte del condomino e altro appartamento collocato in altro condominio adiacente** con ingresso differente.

Secondo il Tribunale quindi non vi è dubbio **che tale varco mette in collegamento due unità abitative ubicate in diversi stabili condominiali** e, per fare ciò, **attraversa i muri condominiali di entrambi gli edifici**. Tale attraversamento non autorizzato – come ha correttamente sottolineato lo stesso giudice – costituisce un **uso non consentito della cosa comune**. La domanda è risultata fondata e, conseguentemente, il Tribunale ha ordinato ai convenuti la **chiusura** del citato varco. In ogni caso, in applicazione del principio della soccombenza, non ricorrendo giusti motivi per disporre la compensazione, il Tribunale ha condannato i convenuti al pagamento delle spese di giudizio.

Riflessioni conclusive

In base all'articolo 1102 c.c. **ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio**, traendo ogni possibile utilità, **purché non alteri la destinazione della cosa comune** e consenta un **uso paritetico** agli altri condomini.

In quest'ottica il **condomino che si serve del muro perimetrale nel rispetto della sua destinazione**, per ricavarne maggiore vantaggio nel godimento di un'unità immobiliare già strutturalmente e funzionalmente collegata al bene comune, come presuppone l'art. 1117 c.c., **lo fa nell'esercizio del diritto di condominio e non avvalendosi di una servitù**.

La previsione dell'art. 1102 c.c., quindi, deve essere intesa nel senso di assicurare al singolo condomino, in relazione al concreto esercizio del suo diritto, le **maggiori possibilità di godimento della cosa comune**, sicché il medesimo dev'essere ritenuto legittimato a servirsene anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità: infatti, **la nozione di "uso paritetico" non può essere intesa in termini di assoluta identità di utilizzazione della cosa**, in quanto un'interpretazione della norma in senso

esclusivamente spaziale o temporale si risolverebbe nel sostanziale divieto, per qualsiasi condomino, di fare un qualsiasi uso particolare, a proprio vantaggio, della cosa comune.

Si deve però rilevare che, in tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la **cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio**, con conseguente alterazione della destinazione.

Infatti in tal modo viene **imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù**, per la cui costituzione è **necessario il consenso scritto di tutti i condomini** (Cass. civ., sez. II, 05/03/2015, n. 4501).

Allo stesso modo viola l'art. 1102 c.c. l'apertura praticata da un condomino nella **recinzione del cortile condominiale**, senza il consenso degli altri condomini, al fine di creare un accesso dallo spazio interno comune ad un immobile limitrofo di sua esclusiva proprietà, determinando, tale utilizzazione illegittima della corte condominiale, la costituzione di una **servitù di passaggio** a favore del fondo estraneo alla comunione ed in pregiudizio della cosa comune (Cass. civ., sez. II, 12/02/2018, n. 3345).

Qui la sentenza: **Trib. Matera – sentenza del 28-04-2022**

Riferimenti normativi: art. 1102 c.c.

Precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza del 06/02/2009 n. 3035