

Se non pregiudica i diritti degli altri condomini, il singolo partecipante al condominio può utilizzare il marciapiede condominiale per accedere dalla pubblica via al box di sua proprietà

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art 1102 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. n. 1072 del 19/01/2005

La vicenda

Due condomini chiedevano agli altri partecipanti al condominio **di poter accedere dalla pubblica via ai propri box, utilizzando il marciapiede condominiale**. L'assemblea, con apposita delibera, negava l'autorizzazione richiesta; di conseguenza i proprietari delle autorimesse si rivolgevano al Tribunale chiedendo **l'annullamento della detta delibera** che ritenevano invalida perché suscettibile **di comprimere o di pregiudicare i diritti ad essi spettanti** su un bene comune; chiedevano, altresì, di accertare e dare atto del loro diritto di passo pedonale e carrabile sul marciapiede condominiale, con condanna del condominio a consentirne il transito. Il Tribunale rigettava le domande degli attori, mentre, al contrario, la Corte d'appello **dichiarava la nullità della delibera** dell'assemblea condominiale e dava atto del diritto degli appellanti di utilizzare il varco del marciapiede condominiale antistante i box di loro rispettiva proprietà per il transito carrabile dalle autorimesse alla via pubblica. Il condominio ricorreva in cassazione avverso detta sentenza, evidenziando **la destinazione solo pedonale del marciapiede**, comportando quindi il transito veicolare un'innovazione vietata.

Volume consigliato

La questione

Il singolo partecipante al condominio può utilizzare il marciapiede condominiale per accedere dalla

pubblica via al box di sua proprietà?

La soluzione

La Cassazione ha dato ragione ai condomini.

I giudici supremi hanno definito ineccepibile, sul piano della correttezza giuridica, ed assolutamente congrua ed esaustiva, sul piano logico - formale, la motivazione della Corte d'Appello secondo cui **l'uso più intenso** (ma non continuativo e contenuto entro limiti temporali modesti) **del marciapiede** da parte dei comproprietari del box certamente **non costituisce sfruttamento esclusivo del bene** e risulta compatibile con il pari uso da parte degli altri partecipanti al condominio.

Del resto - come nota la Cassazione - i proprietari dei box **non intendevano procedere all'esecuzione di lavori di trasformazione del marciapiede** condominiale ai fini di consentire l'attraversamento del detto marciapiede.

Le riflessioni conclusive

Ciascun condomino ha diritto di trarre dal bene comune (ad esempio il marciapiede condominiale) **un'utilità maggiore** e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri condomini, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di questi ultimi.

In particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., non si deve considerare l'uso concreto fatto della parte comune dagli altri condomini in un determinato momento, ma **quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno**; l'uso deve ritenersi, in ogni caso, consentito, se l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo condomino dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che detto uso **non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune**. Alla luce di quanto sopra, la Cassazione ha ritenuto che **la realizzazione di un passo carraio tra un fondo di proprietà esclusiva e la strada comune costituisca un uso consentito al condomino**, in quanto non snatura la funzione cui la strada è destinata, né impedisce l'uso della stessa da parte degli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 01/08/2001, n. 10453). Allo stesso modo ha escluso **l'alterazione della destinazione di un cortile comune, nel quale era stata ubicata un'officina meccanica**, giacché - in considerazione del limitato numero dei clienti giornalieri che vi si recavano - **la modesta entità del traffico dei veicoli è stata ritenuta di scarsa incidenza sull'utilizzazione della cosa comune** da parte degli altri comproprietari. Al contrario, i giudici supremi hanno escluso **la liceità della collocazione, da parte di un condomino, di scivoli permanenti sopra un marciapiede** per permettere l'accesso di autovetture al locale ad uso negozio di sua proprietà (dal medesimo utilizzato come box auto), in quanto tale modifiche hanno alterato la

destinazione del marciapiede, avente per sua natura come funzione tipica quella di consentire il sicuro transito dei pedoni (Cass. civ., sez. II, 07/06/2011, n. 12310).

Del resto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito, ma **nell'appropriazione di parte della cosa comune**, per legittimare la quale è necessario **il consenso negoziale di tutti i partecipanti** che - trattandosi di beni immobili - **deve essere espresso in forma scritta "ad substantiam"**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/se-non-pregiudica-i-diritti-degli-altri-condomini-il-singolo-partecipante-al-condominio-puo-utilizzare-il-marciapiede-condominiale-per-accedere-dalla-pubblica-via-al-box-di-sua-propriet/>