

In assenza della preventiva autorizzazione prevista dal regolamento di condominio, non è lecito il comportamento del condomino che taglia alcuni ferri dell'armatura della parete portante del vano ascensore per inserirvi impianti ad uso personale

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

referimenti normativi: art. 1138 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 12633 del 1912/2017, n. 30538

Volume consigliato

La vicenda

Un condomino, senza nessuna comunicazione all'amministratore, procedeva ad una sopraelevazione costruita **con taglio dei ferri dell'armatura dell'ascensore**; una clausola del regolamento, però, imponeva al singolo partecipante al condominio di **richiedere preventivamente l'autorizzazione dell'assemblea per le innovazioni e le modificazioni delle cose comuni**. Secondo gli altri condomini - che si rivolgevano al Tribunale - le opere realizzate erano da considerare abusive in quanto realizzate in evidente contrasto con il regolamento. Il Tribunale dava ragione al condominio e questa decisione veniva confermata in appello. Il condomino ricorreva in cassazione facendo presente che **i giudici di secondo grado avevano interpretato in modo errato la clausola del regolamento sopra detta**; in particolare il ricorrente riteneva che le "modificazioni" vietate delle cose comuni riguardassero solo le ipotesi di utilizzo maggiore del bene comune senza prendere in considerazione la realizzazione delle opere indispensabili per l'utilizzo delle porzioni di proprietà esclusiva.

La questione

Il divieto di "modificazione delle cose comuni" senza il previo assenso dell'assemblea contenuto nel regolamento condominiale si riferisce anche alla realizzazione delle opere indispensabili per l'utilizzo delle porzioni di proprietà esclusiva?

La soluzione

La Cassazione ha dato torto al ricorrente - costruttore abusivo. Secondo i giudici supremi le modificazioni apportate dal condomino alle parti comuni, mediante taglio di alcuni ferri dell'armatura della parete portante del vano ascensore con inserimento di impianti individuali, **comporta certamente la violazione della clausola del regolamento che impone di richiedere la preventiva autorizzazione all'assemblea per ogni modificazione delle cose comuni**. Naturalmente in tal caso sussiste con tutta evidenza l'interesse del condominio ad agire per denunciare l'abusiva modifica delle parti comuni e curare l'osservanza del regolamento di condominio.

Le riflessioni conclusive

Legittimamente **le norme di un regolamento di condominio**, aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini o adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini, **possono derogare od integrare la disciplina condominiale contenuta nel codice**.

In particolare, sono legittime quelle clausole del regolamento che pongono limiti (nell'interesse comune) ai diritti dei condomini, riducendo le facoltà dei partecipanti al condominio in relazione alle parti comuni o ponendo limiti all'uso della proprietà esclusiva.

Così, quando una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, **imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio**, in assenza dell'assenso assembleare è inevitabile che le opere compiute dal condomino **appaiano come abusive** e facciano nascere l'interesse processuale del condominio ad agire in giudizio a tutela della cosa comune (Cass. civ., Sez. III, 31/10/2019, n. 29924).

Tale clausola, accettata da tutti i condomini, pone un divieto che vale per tutti i condomini e che può essere superato solo con l'autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore: sussistono, dunque, una parità di trattamento ed una reciprocità nelle limitazioni **perché il divieto è operante per tutti i**

condomini e tutti devono rivolgersi all'assemblea (o all'amministratore) per ottenere un'autorizzazione in deroga.

Peraltro, in presenza di tali clausole nel regolamento condominiale, che subordinano ogni modifica delle parti comuni al consenso assembleare, **è inutile invocare il diritto spettante ai condomini di collocare sulle cose comuni gli impianti che possano considerarsi indispensabili per l'abitabilità dei rispettivi appartamenti** o comunque per trarne un'utilità aggiuntiva e più intensa.

In ogni caso, la domanda azionata da un condominio in base al disposto dell'art. 1102 c.c., ed avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata da un condomino, **ha natura reale**, in quanto si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di proprietà su un bene. Tale natura reale della pretesa **esclude in radice la configurabilità del presupposto, necessario ex art. 833 c.c. per aversi atto emulativo, dell'assenza di qualsiasi utilità in capo al proprietario** (Cass. civ., Sez. III, 31/10/2018, n. 27916).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/in-assenza-della-preventiva-autorizzazione-prevista-dal-regolamento-di-condominio-non-e-lecito-il-comportamento-del-condomino-che-taglia-alcuni-ferri-dellarmatura-della-parete-portante-del-vano-asc/>