

Condominio: quando è illegittimo l'utilizzo del bene comune?

Autore: Accoti Paolo

Ai sensi dell'art. 1102 Cc, tutti i partecipanti al condominio possono servirsi della cosa comune, a patto che non ne alterino la destinazione e non ne impediscano agli altri il pari uso. A tal fine possono anche apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Dal tenore letterale della norma in questione emerge come l'utilizzo della cosa comune è sottoposto a due condizioni: a) il divieto di alterare la destinazione d'uso del bene; b) l'obbligo di garantire in ogni caso il pari utilizzo nei confronti degli altri partecipanti al condominio.

Ciò, tuttavia, non sta a significare che l'uso paritetico debba estendersi fino a configurare un identico uso, bastando che gli altri partecipanti alla comunione siano in grado di poter soddisfare anche le potenziali loro esigenze.

In buona sostanza, nel caso di utilizzo del bene comune da parte del singolo condomino, occorre verificare se lo specifico uso possa comportare una definitiva sottrazione del bene alla disponibilità degli altri condomini ovvero se con tale utilizzo sia rimasta invariata la destinazione principale del bene.

Questo è il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 16260, pubblicata in data 28 giugno 2017.

La stessa ha avuto modo di occuparsi di una vicenda riguardante una condomina che, a dire del condominio, dopo aver trasformato una finestra insistente nel proprio appartamento in una porta finestra - al fine di consentire l'accesso al lastrico solare mediante tre scalini - ed ivi installato una ringhiera e della attrezzatura da giardino mutava, pertanto, il bene condominiale in un bene ad uso esclusivo della stessa condomina.

La Corte d'Appello di Roma, in virtù di ciò, condannava la condomina a rimuovere le ringhiere, le fioriere e le altre mobilie poste sul lastrico solare di proprietà condominiale.

Ricorre per cassazione la condomina soccombente, denunciando la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 Cc, nonché il vizio di motivazione, in quanto il lastrico solare risulterebbe accessibile esclusivamente dall'appartamento della stessa che, comunque, utilizzerebbe solo in parte detto lastrico, senza pregiudizio alcuno per gli altri condòmini, né mutamento della sua destinazione di copertura.

La Corte di Cassazione, come più volte affermato, premette come <<l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio>>.

Nel caso specifico <<i giudici del merito non hanno considerato che il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti>>, dovendo piuttosto <<accertare se la collocazione dei denunciati manufatti abbia comportato una definitiva sottrazione della relativa porzione di bene comune ad ogni possibilità di futura utilizzazione degli altri condomini con limitazione del piano di calpestio e compromissione della sua funzione di copertura e protezione delle sottostanti unità immobiliari; ovvero se, al contrario, la non significativa portata delle modifiche realizzate e l'adeguatezza dell'intervento abbiano lasciato intatta la destinazione principale del bene (arg. anche da Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500)>>.

Il ricorso, pertanto, deve essere accolto e la causa rinviata ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma che dovrà deciderà tenendo conto dei suddetti principi e dei rilievi svolti.

Tale decisione giunge a distanza di poco tempo da quella assunta dalla Suprema Corte (Ord. n. 15705, del 23.06.2017, che aveva stabilito come <<l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condomini di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto, configurando, pertanto, un abuso la condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un "volume tecnico" dell'edificio condominiale, mediante il collocamento di attrezzature ed impianti fissi funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale>>.

<https://www.diritto.it/utilizzo-del-bene-comune-illegittimo-occorre-la-definitiva-sottrazione/>