

USO DELLA COSA COMUNE CONDOMINIALE

SOMMARIO: a) Abuso; b) Accessione; e) Alterazione della destinazione; d) Aree destinate a giochi; e) Autorizzazione assembleare; f) Concessioni amministrative; g) Controversie; h) Disposizione della quota; i) Forno; j) Godimento separato; k) Limiti; l) Modificazioni; m) Ostacoli al diretto godimento; n) Pari uso; o) Piscina; p) Rilascio di nulla-osta; q) Targhe e insegne (apposizione); r) Tende (installazione); s) Uso diverso; t) Uso esclusivo; u) Uso frazionato; v) Uso più intenso; w) Uso turnario; x) Uso vietato; y) Usucapione; z) Usufruttuario.

a) Abuso

L'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini - salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni - né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare.

* Cass. civ., sez. II, 20 agosto 1993, n. 8804, *Ersoni c. Cond. Abruzzo I di Pineto*.

b) Accessione

Ove una fattispecie trovi specifica disciplina nell'art. 1102, che regola l'uso della cosa comune da parte dei partecipanti alla comunione, è preclusa l'applicazione alla stessa, in via analogica, dell'art. 936 c.c. in materia di accessione. non essendo consentito il ricorso alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe (c.c. analogia legis) in assenza di una qualsivoglia lacuna dell'ordinamento.

* Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1994, n. 10699, *Parrocchia della Cattedrale di Avellino c. Camera commercio di Avellino*.

La disciplina dell'accessione contenuta nell'art. 934 c.c. si riferisce solo alle costruzioni (o piantagioni) su terreno altrui e non anche alle costruzioni eseguite da uno dei comproprietari sul terreno comune, per le quali debbono ritenersi, invece, applicabili le norme sul condominio ed, in particolare, la disposizione dell'art. 1120 c.c., che vieta, tra l'altro, le innovazioni che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di altri condomini, a meno che non vi sia il consenso di questi, nella forma scritta richiesta, a pena di nullità, per la costituzione di diritti reali su beni immobili.

* Cass. civ., sez. II, 18 aprile 1996, n. 3657, *Perolio c. Peroglio*.

La norma dell'art. 938 c.c., che disciplina la cosiddetta accessione invertita, ha carattere eccezionale - in quanto derogativa sia del principio dell'accessione ("quod inaedificatur solo cedit"), sia di quello secondo cui il proprietario ha diritto di disporre della propria cosa in maniera piena ed esclusiva - e come tale non può trovare applicazione nell'ipotesi di costruzione eseguita in tutto o in parte su un suolo di proprietà comune del costruttore e di terzi, nella quale si applicano le norme sulla comunione, senza che sia eccezionale una disparità di trattamento tra comunista e terzo, rientrando nella discrezionalità del legislatore la delimitazione del campo di operatività dell'accessione invertita. (Fattispecie relativa alla costruzione eseguita su un cortile destinato all'uso comune degli edifici che lo circondano).

* Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1996, n. 9982, *Tossi ed altro c. Condominio di Via Varè nn. 7/9 in Milano ed altro, in Arch. loc. e cond. 1997, 438*.

c) Alterazione della destinazione

L'art. 1102 cod. civ., nel regolare i diritti dei partecipanti alla comunione, prescrive che in ogni caso non può essere alterata la destinazione della cosa comune, sicché solo le modificazioni di questa, in quanto consentano il pari uso secondo il diritto di ciascuno, rientrano nella previsione legale, mentre è vietata ogni diversa attività innovatrice. (Nella specie, alla stregua del principio enunciato, è stata giudicata corretta la decisione che ha ritenuta vietata la costruzione di un terrazzo pensile soprastante un cortile comune, con la costruzione, inoltre di gradini e di un'aiuola sul cortile stesso).

* Cass. civ., sez. II, 26 luglio 1983, n. 5132, *Bono c. D'Accordo*.

La destinazione della cosa comune - che, a norma dell'art. 1102 c.c., ciascun partecipante alla comunione non può alterare - dev'essere determinata attraverso elementi economici, quali gli interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa, giuridici, quali le norme tutelanti quegli interessi, e di fatto, quali le

caratteristiche della cosa; e dev'essere cassata con rinvio la sentenza del merito che esclude essere stata alterata la destinazione di un pozzo comune dalla costruzione di un impianto di adduzione dell'acqua ad una casa di proprietà singola, senza accertare se ciò abbia implicato limitazioni allo sfruttamento da parte degli altri partecipanti.

* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1976, n. 4397.*

d) Aree destinate a giochi

La disciplina dei giochi dei bambini nei viali del cortile-giardino condominiale non integra un'occupazione degli stessi né un'alterazione della destinazione della cosa comune, con impedimento del pari uso degli altri condomini, risolvendosi in una forma di utilizzazione diversa da quella normale ma non illegittima, essendo compatibile con la destinazione del bene. Essa può, di conseguenza, essere disposta dall'assemblea con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ., ancorché il regolamento di condominio di natura contrattuale vieti l'occupazione delle parti comuni da parte dei condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 8 luglio 1981, n. 4479, Medeghini c. Cond. V. Orbetel.*

L'utilizzazione del cortile comune come spazio destinato al gioco limitatamente ai soli bambini di età inferiore ai dodici anni, integra un uso aggiuntivo della cosa comune la cui disciplina è rimessa alla volontà dell'assemblea, la quale ben può deliberare sul punto con la maggioranza di cui all'art. 1136.

* *Trib. civ. Milano, 28 gennaio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 604.*

L'utilizzazione per il gioco dei bambini di una parte assai limitata dell'area verde consortile non contrasta con la destinazione a giardino prevista, per quella stessa area, dal regolamento consortile, ma ne costituisce unicamente un migliore e più intenso godimento per soddisfare esigenze che pure appaiono insopprimibili e, comunque, senz'altro meritevoli di tutela nella vita di un condominio.

* *Trib. civ. Milano, 3 ottobre 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 767.*

La norma di un regolamento condominiale che disciplina il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione relative al campo da tennis condominiale non pregiudica il godimento del campo anche a favore dei figli dei proprietari degli appartamenti non residenti nel condominio, godimento configurabile quale uso indiretto della cosa comune.

* *Trib. civ. Milano, 28 febbraio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 603.*

e) Autorizzazione assembleare

La deliberazione dell'assemblea condominiale, con la quale venga autorizzato l'uso di un bene comune in modo incompatibile con l'utilizzazione ed il godimento di parti dell'edificio di proprietà di un singolo condomino, è illegittima indipendentemente dalla circostanza che, per ragioni contingenti e transitorie, il bene di proprietà individuale ed esclusiva non sia attualmente utilizzato secondo la sua naturale destinazione (In base al suddetto principio la S.C. ha ritenuto corretta la decisione del giudice di merito che aveva dichiarato la illegittimità di una delibera con la quale era stata decisa l'utilizzazione come parcheggio di un'area condominiale sotto il profilo che detto uso avrebbe ostacolato l'accesso ad alcuni locali di proprietà individuale destinati ad essere utilizzati come autorimesse, a nulla rilevando che detto uso non fosse attuale per la necessità di realizzare alcuni lavori di rifinitura e di adattamento dell'immobile).

* *Cass. civ., sez. II, 5 settembre 1989, n. 3858, Cond. Via Ronci c. Soc. Getfa.*

Nel condominio di edifici allorquando una deliberazione dell'assemblea condominiale, la quale sancisce un determinato uso della cosa comune, venga adottata con il voto unanime dei partecipanti al condominio, l'atto conserva la sua validità anche se abbia, in ipotesi, a limitare il godimento di alcuno dei condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1987, n. 5709, Cond. Roma MN c. Lasagna.*

f) Concessioni amministrative

In tema di condominio negli edifici, qualora uno dei condomini, senza violare i limiti di cui all'art. 1102 c.c., faccia uso della cosa comune (nella specie mediante la costruzione di un comignolo sul tetto dell'edificio), la mera mancanza delle concessioni o autorizzazioni amministrative non può essere invocata dal condominio quale fonte di risarcimento del danno, riflettendosi esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione.

* *Cass. civ., 8 agosto 1990, n. 8040.*

g) Controversie

Quando tra alcuni comunisti insorga controversia sulle modalità di uso della cosa comune, ancorché riguardanti una modificazione che, non incidendo sull'estensione dei diritti degli altri partecipanti (art. 1102, comma secondo, cod. civ.) né eccedendo l'ordinaria amministrazione (art. 1108 cod. civ.), tende al suo migliore godimento, nel giudizio instaurato fra i comunisti in disaccordo, non v'è litisconsorzio necessario di tutti gli altri partecipanti alla comunione.

** Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1988, n. 734, Zammataro c. Pitonio.*

Il condomino, il quale denunci la violazione dei limiti che debbono osservarsi dai singoli condomini nell'uso della cosa comune, assumendo che taluno di quelli abbia destinato parte della cosa stessa al servizio della sua proprietà esclusiva e, così, impedito l'esercizio sulla medesima del concorrente diritto di tutti gli altri condomini, propone un'azione reale che va ricondotta nel paradigma delle azioni negatorie, il cui valore deve essere determinato a norma dell'art. 15 cod. proc. civ. e, in particolare, in base al criterio subsidiario previsto dall'ultimo comma essendo venuto meno - a seguito della abolizione delle imposte reali e la loro sostituzione con l'imposta sul reddito delle persone fisiche (art. 82 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 597) - il criterio del riferimento al tributo diretto verso lo Stato.

** Cass. civ., sez. II, 6 luglio 1984, n. 3964, Cond. Napoli c. Comotti.*

Lo stabilire se un determinato uso della cosa comune da parte del singolo condomino (nella specie: posa di tubazioni) rientri o meno tra quelli consentiti è compito del giudice del merito la cui valutazione è incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivata.

** Cass. civ., sez. II, 13 marzo 1982, n. 1624, Di Russo c. Melloni.*

Nella controversia concernente l'inosservanza delle norme condominiali riguardanti la condotta dei condomini nell'uso o godimento delle cose comuni, sono legittimati passivi, in assenza di dolo o colpa da parte dell'amministratore, solo coloro che in effetti abbiano compiuto le trasgressioni e cioè i singoli condomini, tenuti ad osservare le regole di condotta dettate dal regolamento.

** Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1974, n. 397.*

L'indagine sulla illiceità o meno dell'uso della cosa comune, da parte del condomino di edificio, va condotta alla stregua degli obiettivi criteri legali della sussistenza o meno di un pregiudizio alla cosa medesima, ovvero di una lesione del diritto di godimento spettante agli altri partecipanti, mentre rimane irrilevante, a tal fine, ogni valutazione sulla concreta idoneità di quell'uso ad arrecare utilità al suo autore, salva la configurabilità di atti d'emulazione, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 833 c.c. Nel contrasto fra le parti, il giudice è chiamato a dichiarare la volontà concreta della legge nel fatto dedotto ed accertato, non anche ad indicare astrattamente quali fatti sarebbero conformi o meno a diritto. Pertanto, nella controversia diretta a stabilire la liceità od illiceità di una determinata opera, eseguita da un condomino su parte comune di edificio (nella specie, vetrina apposta su muro perimetrale), non può ritenersi consentito di richiedere al giudice di indagare o pronunciarsi su quali eventuali modifiche di quell'opera potrebbero assicurarne la liceità.

** Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1978, n. 2749.*

h) Disposizione della quota

A norma dell'art. 1103 cod. civ., la vendita di quota di bene indiviso è ammissibile e valida, senza che gli altri comproprietari abbiano diritto di opporsi, e, pertanto, se in un contratto di vendita è indicato che il bene appartiene a più persone e solo alcune di esse lo sottoscrivono, non può negarsi a priori la validità della vendita delle singole quote, a meno che non ricorra l'inscindibilità della prestazione, da dedursi e verificarsi nel giudizio di merito.

** Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1982, n. 5647, Ferrari c. Oneta.*

Qualora il compartecipe alieni la sua quota della proprietà indivisa, l'acquirente subentra nella comunione al posto dell'alienante, ma se l'alienazione riguarda non la quota ma la parte determinata corrispondente alla quota e vi sia l'assenso di tutti gli altri compartecipi, si ha una vera e propria divisione o atto equiparato alla divisione, perché si realizza il risultato tipico della divisione. Pertanto, se chi chiede la divisione non contesta l'avvenuto scioglimento nei modi predetti, l'oggetto della pretesa si riduce ad un mero accertamento, ma se lo contesta e non risultano provati nelle forme idonee la divisione o i suoi surrogati, va disposta la divisione, ma il fatto storico rimane, con la conseguenza che ognuno deve imputare alla sua quota ciò che ha ricevuto, con le rivalutazioni del caso e con le responsabilità conseguenti, giacché la stima per la divisione è coeva alla sua attuazione.

** Cass. civ., sez. II, 8 febbraio 1982, n. 753, Mazzafoglia c. Mazzafoglia.*

In tema di comunione, il diritto di ciascun partecipante di cedere ad altri il godimento della cosa, nei limiti della sua quota (art. 1103 cod. civ.), implica che al partecipante medesimo deve riconoscersi anche la facoltà di costituire, sempre nei limiti della sua quota, un diritto reale di uso a favore di un terzo.

* Cass. civ., sez. II, 18 luglio 1980, n. 4706, *Cattaneo c. Albini*.

La rinuncia abdicativa del partecipante ad una comunione, in quanto determina l'accrescimento della quota rinunciata a favore degli altri partecipanti, ha una funzione satisfattiva-liberatoria; ne consegue che il rinunziante, con la dismissione del proprio diritto (reale) si libera delle obbligazioni (propter rem) a quel diritto collegate, e queste vanno a carico dei rimanenti partecipanti.

* Cass. civ., sez. II, 23 agosto 1978, n. 3931.

Il trasferimento della proprietà esclusiva di una porzione di piano di un edificio in condominio comporta altresì il trasferimento delle parti oggetto di proprietà comune, salvo che il trasferimento di queste ultime non risulti espressamente escluso dal titolo.

* Cass. civ., sez. II, 25 luglio 1978, n. 3719.

i) Forno

L'art. 1117, n. 3, c.c., elenca, in via del tutto esemplificativa, le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso comune e che il legislatore ha voluto comuni ai proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, facendo salva la diversa volontà di detti proprietari o del loro autore; conseguentemente, un forno sistemato su un pianerottolo comune, in difetto di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei proprietari, ben può ritenersi destinato all'uso e al godimento comune, come accessorio di parti od opere comuni, da presumersi del pari comune.

* Cass. civ., sez. II, 14 marzo 1977, n. 1030.

j) Godimento separato

L'atto scritto, che è necessario per lo scioglimento della comunione e la divisione della proprietà immobiliare, ai sensi dell'art. 1350 n. 11 cod. civ., non occorre invece per la semplice attribuzione, ferma rimanendo la comproprietà, fra gli aventi diritto, di un godimento separato del bene comune che può essere validamente attuata anche con convenzione verbale.

* Cass. civ., sez. II, 28 febbraio 1984, n. 1428, *Calabrese c. Calabrese*.

k) Limiti

L'art. 1102, primo comma, cod. civ. assoggetta l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino al duplice limite di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; e tale principio vale, ovviamente, anche per le modificazioni che il condomino, ai sensi della stessa norma, voglia apportare a proprie spese per il miglior godimento della cosa comune.

* Cass. civ., sez. II, 18 marzo 1987, n. 2722, *Catalani c. Cond. V. Malakoff*.

L'art. 1102 c.c. intende assicurare al singolo partecipante, per quel che concerne l'esercizio del suo diritto, la maggior possibilità di godimento della cosa comune, nel senso che, purché non resti alterata la destinazione del bene comune e non venga impedito agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa, egli deve ritenersi libero di servirsi della cosa stessa anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, senza che possano costituire vincolo per lui forme più limitate di godimento attuate in passato dagli altri partecipanti, e può scegliere, tra i vari possibili usi quello più confacente ai suoi personali interessi. (Nella specie si è escluso che esorbiti dal corretto uso della cosa comune la transennatura e l'occupazione periodica di un portico con legna da parte di un condomino, in assenza di prova del carattere stabile dell'occupazione e di un apprezzabile pregiudizio per gli altri condomini).

* Cass. civ., sez. II, 5 settembre 1994, n. 7652, *Pezzi c. Bertagnolli*.

La norma dell'art. 1102 c.c., concernente la facoltà del condomino di apportare modifiche a sue spese per il migliore godimento della cosa comune, è derogabile per regolamento condominiale avente efficacia contrattuale in quanto sottoscritto da tutti i condomini, ma tale deroga deve risultare in modo espresso e non può ritenersi implicitamente disposta per la previsione nel regolamento dell'assoggettamento a delibera assembleare (a maggioranza qualificata) delle modificazioni alle cose comuni finalizzate al miglior godimento delle cose stesse, da parte della pluralità condominiale, dato che queste ultime comportano non solo l'incidenza della spesa su tutti i condomini, ma altresì la modifica in tutto o in parte nella materia o nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto della cosa comune, a differenza delle modificazioni

apportabili dal singolo condomino, che non possono incidere che sul pari uso (anche potenziale) degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 1992, n. 10895, Valletta c. Condominio di Via Zamenhof 7/9 di Bologna.*

L'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'art. 1102 c.c. a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, sicché anche l'alterazione della destinazione della cosa comune determinato non soltanto dal mutamento della funzione, ma anche dal suo scadimento in uno stato deteriore, ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 15 luglio 1995, n. 7752, Pinelli c. Muccilli.*

Le due condizioni d'uso della cosa comune, consistenti, a norma dell'art. 1102 c.c., nella non alterazione della cosa stessa e nel non impedimento agli altri comproprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto, debbono necessariamente coesistere, onde a rendere illecito l'uso è sufficiente la sola alterazione della cosa, determinata non solo dal mutamento della sua funzione ma anche dal suo scadimento a deteriore condizione.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1976, n. 247.*

L'uso da parte di ciascun condomino - nonché del locatario che da quest'ultimo ha causa - della cosa comune e delle parti comuni di una cosa è sottoposto, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, con preminenza dell'osservanza del primo divieto potendosi avere salvaguardia degli interessi dei condomini solo col rispetto della destinazione attualmente impressa alla cosa comune. L'accertare se gli atti e le opere dei singoli condomini, miranti ad una intensificazione del proprio godimento della cosa comune, siano conformi o meno alla destinazione della cosa comune, è compito del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato. (In applicazione del principio di cui alla massima, è stata ritenuta corretta la decisione del giudice del merito che, sulla base di una norma del regolamento di condominio che prevedeva una espressa autorizzazione condominiale, ha affermato che l'apposizione di cartelloni pubblicitari sulla facciata non può essere considerata esplicitazione del normale uso di godimento della cosa).

* *Cass. civ., sez. II, 18 luglio 1984, n. 4195, Soc. Supermoda c. Lucarini.*

Il limite al diritto di godimento spettante a ciascun condomino iure proprietatis sulle parti comuni - nella specie divieto di sosta, anche per il carico e discarico di masserizie, in tutti gli spazi comuni dell'edificio - disposto dal regolamento condominiale nell'interesse comune e accettato nei singoli atti d'acquisto, ha natura negoziale e perciò può essere modificato soltanto per iscritto e con il consenso unanime dei condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1997, n. 854, Pascale ed altri c. Cond. V. Petrarca 175, Napoli.*

Il condomino non ha il dovere di limitare l'uso della cosa comune ai soli casi in cui il suo interesse non possa essere altrimenti soddisfatto con il medesimo costo, perché il solo limite che l'art. 1102 c.c. pone al potere di utilizzazione della cosa comune da parte di ciascun condomino è quello del divieto di alterarne la destinazione e di impedire che altri ne faccia parimenti uso secondo il suo diritto.

* *Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 1993, n. 172, Bolgianni c. Del Pani.*

La coesistenza di una comunione d'uso e di separate proprietà esclusive in relazione ad un determinato bene, possibile quando proprietari di esso siano dei privati, in quanto è compatibile con il godimento o uso comune del bene, la proprietà esclusiva di sue parti separate, intesa come residua facoltà di disposizione di esse, va esclusa quando invece i proprietari siano due enti pubblici territoriali ed il bene sia un bene demaniale (nella specie, una strada), poiché la demanialità esclude la facoltà di disposizione e l'unico modo di esercizio della facoltà di godimento da parte dei suddetti enti pubblici, in relazione alla natura del bene, è quello della destinazione al pubblico transito, coincidente con la sua comunione d'uso.

* *Cass. civ., sez. I, 11 maggio 1983, n. 3246, Soc. Lloyd. Adr. c. Com. Cervignano.*

L'uso della cosa comune da parte del condomino, oltre ad essere soggetta ai limiti interni posti dalla legge nei rapporti tra condomini (art. 1102 cod. civ.), incontra anzitutto un limite esterno, in relazione all'ambito stesso delle parti di proprietà condominiale, al di fuori del quale non può parlarsi di uso o miglior uso della cosa comune, poiché il rispetto della proprietà esclusiva dei singoli condomini esige che gli altri non possano invaderne la sfera, né gravarla di pesi o limitazioni, ove non abbiano al riguardo un particolare diritto. (Nella specie, enunciando il surriportato principio, il S.C. ha confermato la decisione del giudice del merito di

condanna di un condomino alla rimozione di tubazioni con cui aveva invaso una cantina di proprietà esclusiva di altro condomino).

* *Cass. civ., sez. II, 13 marzo 1982, n. 1624, Di Russo c. Melloni.*

Poiché l'art. 1102 cod. civ. vieta le utilizzazioni della cosa comune che impediscono agli altri condomini di continuare a farne uso in conformità alla sua destinazione, il condomino di un edificio non può, eseguendo una costruzione in appoggio al muro perimetrale comune (nella specie: tettoia), chiudere le aperture del medesimo destinate a dare luce ad un vano di proprietà di altro condomino, sicché tale opera che sia stata eseguita lecitamente al momento della sua realizzazione, non può essere frustrata da una siffatta utilizzazione successiva della cosa comune pretesa dall'altro condomino.

* *Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1981, n. 1941, Resegna C. c. Ascione A.*

Il divieto di modificare la cosa comune, sottraendola alla possibilità di sfruttamento da parte di tutti i partecipanti alla comunione secondo l'originaria funzione della cosa stessa, opera anche in relazione alle porzioni del bene comune delle quali i comproprietari si siano convenzionalmente attribuiti il godimento separato, in quanto anche in tal caso, non venendo meno la contitolarità dell'intero bene, la facoltà di utilizzazione della cosa attribuita a ciascuno dei comproprietari trova limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri, con la conseguenza che sono consentite solo le opere necessarie al miglior godimento, dovendo per contro ravvisarsi una lesione del diritto di comproprietà degli altri condomini quando la cosa comune sia stata alterata, in tutto od in parte, e quindi concretamente sottratta alla possibilità dell'attuale sfruttamento collettivo nei termini funzionali o originariamente praticati.

* *Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1993, n. 5161, Inno c. Inno, in Arch. loc. e cond. 1993, 744.*

Nel condominio di edificio, al fine di determinare la portata del godimento spettante a ciascun partecipante sui beni comuni, occorre fare riferimento al momento in cui l'unico dominio esclusivo si fraziona in più proprietà individuali. Pertanto, tale godimento non può estendersi a vantaggio di costruzioni realizzate da un condomino nell'ambito della sua proprietà individuale successivamente alla costituzione del condominio, in ampliamento oppure a completamento dell'edificio condominiale, anche se in attuazione degli intendimenti dell'originario costruttore ed unico proprietario.

* *Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1980, n. 5719, Turturmo c. Martino.*

Il principio di cui all'art. 1102 cod. civ., sull'uso della cosa comune consentito al partecipante, non è applicabile ai rapporti tra proprietà individuali (e loro accessori) e beni condominiali finitimi, che sono disciplinati dalle norme attinenti alle distanze legali ed alle servitù prediali, ossia da quelle che regolano i rapporti tra proprietà contigue od asservite e che non contraddicono alla particolare normativa della comunione.

* *Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1980, n. 221, Galeano c. Grasso.*

L'esercizio della facoltà di ogni condomino di servirsi della cosa comune, nei limiti indicati dall'art. 1102 c.c., deve esaurirsi nella sfera giuridica e patrimoniale del diritto di comproprietà sulla cosa medesima e non può essere esteso, quindi, per il vantaggio di altre e diverse proprietà del medesimo condomino perché in tal caso si verrebbe ad imporre una servitù sulla cosa comune per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 1994, n. 11138, Società Albergo Saturnia Internazionale c. Piamonte.*

L'assemblea del condominio di un edificio ha il potere di disciplinare, e, eventualmente, nel concorso di giustificate ragioni ed interessi comuni, di ridurre l'uso della cosa comune da parte dei singoli partecipanti, ma non anche quello di sopprimere totalmente l'uso medesimo, ancorché limitatamente a determinati periodi di tempo. (Nella specie, premesso il principio di cui sopra, la S.C. ha ritenuto correttamente affermata dai giudici del merito la nullità, e, quindi, l'impugnabilità oltre il termine stabilito dall' art. 1137 terzo comma c.c., della delibera con la quale era stata decisa l'assoluta chiusura di un cancello di accesso al cortile, in determinate ore del giorno).

* *Cass. civ., sez. II, 9 maggio 1977, n. 1791.*

A norma dell'art. 1138 c.c., l'assemblea dei condomini può, in sede di formazione o di modifica del regolamento condominiale, regolare, a maggioranza, le modalità di godimento delle cose e dei servizi comuni (istituendo, se del caso, l'uso turnario degli stessi), ma non anche disciplinare la misura e l'intensità di esso quale risulta dal titolo di acquisto o dalla legge ed, in particolare dall'art. 1102 c.c., limitando tale godimento ad una soltanto delle forme di uso di cui la cosa comune sia suscettibile secondo la sua destinazione. Le norme del regolamento condominiale che introducano tali limitazioni specialmente nel caso in cui queste possono incidere sull'utilizzabilità e sulla destinazione delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, hanno carattere convenzionale, nel senso che, se predisposte dall'originario proprietario dello stabile, debbono essere accettate dai condomini nei rispettivi atti di acquisto, ovvero con atti separati e, se,

invece, deliberate dall'assemblea condominiale, debbono essere approvate all'unanimità. Inoltre, i vincoli da esse costituiti, avendo natura di oneri reali, per poter essere opposti ai terzi acquirenti a titolo particolare, debbono essere trascritti nei pubblici registri, ovvero accettati nei singoli negozi di acquisto.

* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1977, n. 621.*

L'art. 1102 c.c., non pone una norma inderogabile i cui limiti non possano essere resi più severi da un predisposto regolamento condominiale, successivamente recepito nel contratto d'acquisto di beni compresi nel complesso condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1975, n. 1600.*

La sfera dei diritti dei singoli condomini sulla cosa comune può essere suscettibile di restrizioni purché abbiano natura contrattuale e siano trascritte per la loro ulteriore validità anche nei confronti dei successivi acquirenti (la fattispecie esaminata riguarda una veranda appoggiata ed ancorata al muro della facciata dell'edificio).

* *Trib. civ. Napoli, 30 novembre 1991, n. 13613, in Arch. loc. e cond. 1992, 129.*

L'annessione effettuata da un singolo condomino di una porzione della cosa comune a locale di sua proprietà esclusiva e la correlativa sottrazione di tale porzione al pari diritto degli altri condomini, configurano violazione del disposto dell'art. 1102 cod. civ., il quale, nel permettere a ciascun condomino di servirsi della cosa comune e di apportarvi le modifiche necessarie per il migliore godimento, pone come condizione limitativa il divieto di alterare la destinazione e quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. II, 30 marzo 1987, n. 574, Paolucci c. Manco e Condominio di via M. Ruta, in Arch. loc. e cond. 1987, 323.*

In un condominio composto da meno di dieci condomini, sebbene non sussista l'obbligo giuridico di formare un apposito regolamento che disciplini l'uso della cosa comune, tuttavia il potere della maggioranza dei condomini di disporre o meno le modalità per il miglior godimento della cosa comune trova il suo limite nel rispetto della condizione che il diritto di comproprietà possa estrinsecarsi liberamente e, in ogni caso, non può menomare le facoltà attribuite dalla legge all'amministratore.

* *Giud. conc. Roma, 20 novembre 1986, Battista c. Condominio di via dei Tecii n. 14, Roma, in Arch. loc. e cond. 1987, 579.*

L'assemblea condominiale può, in sede di approvazione del regolamento, e con le maggioranze previste dall'art. 1136 cod. civ., imporre ai singoli condomini limitazioni all'uso e alla destinazione dei loro appartamenti, quando tali destinazioni, per loro natura, necessariamente implicino un uso eccessivo o sproporzionato delle cose comuni ovvero ne alterino la destinazione. Di conseguenza, spetta al condomino dissenziente provare l'esistenza di un regolamento contrattuale che, accettato dai singoli compratori, abbia fissato una determinata destinazione dell'edificio.

* *Trib. civ. Agrigento, sez. I, 4 luglio 1977, Miceli c. Condominio Sud, in Arch. loc. e cond. 1980, 85.*

I) Modificazioni

A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (art. 1120, comma 1, c.c.) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio. contemplate dall'art. 1102 c.c., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto, è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del muro comune.

* *Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1554, Astori c. Condominio di Corso Rosselli n. 1 in Torino, in Arch. loc. e cond. 1997, 411.*

In caso di condominio negli edifici, la modificazione di una parte comune e della sua destinazione, ad opera di taluno dei condomini, sottraendo la cosa alla sua specifica funzione e quindi al compossesso di tutti i condomini, legittima gli altri all'esperimento dell'azione di reintegrazione con riduzione della cosa stessa al pristino stato, tal che possa continuare a fornire quella utilitas alla quale era asservita anteriormente alla contestata modificazione senza che sia necessaria specifica prova del possesso di detta parte (che non

abbia una sua autonomia rispetto all'edificio), quando risulti quello di una o più delle porzioni immobiliari in cui l'edificio stesso si articola.

* *Cass. civ., sez. II, 13 luglio 1993, n. 7691, Muraro c. Zuccato, in Arch. loc. e cond. 1993, 706.*

Le modificazioni della cosa comune o di sue parti (muri perimetrali, cortili ecc.), eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare, diretto ad un migliore e più intenso godimento della cosa medesima, costituiscono una consentita esplicazione del diritto di comproprietà ex art. 1102 cod. civ., ove non implicano alterazioni della consistenza e della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti di uso e di godimento degli altri condomini. Diversamente, si risolvono in una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 stesso codice, e nel caso di costruzione, nel cortile comune, di una autoclave per il servizio di una singola unità abitativa - seppure consentita con deliberazione della assemblea dei condomini a norma del quinto comma dell'art. 1136 - comporta sottrazione di una parte del suolo comune alla sua naturale destinazione ed all'uso e godimento degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1987, n. 1911, Nilo c. Centonze.*

Il divieto di modificare la cosa comune, sottraendola alla possibilità di sfruttamento da parte di tutti i partecipanti alla comunione secondo l'originaria funzione della cosa stessa, opera anche in relazione alle porzioni del bene comune delle quali i comproprietari si siano concordemente attribuito il godimento separato, in quanto anche in tal caso, non venendo meno la contitolarità dell'intero bene, la facoltà di utilizzazione della cosa attribuita a ciascuno dei comproprietari trova limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri, con la conseguenza che sono consentite solo le opere necessarie al miglior godimento, e dovendo per contro ravvisarsi una lesione del diritto di comproprietà degli altri condomini quando la cosa comune sia stata alterata, in tutto od in parte, e quindi concretamente sottratta alla possibilità dell'attuale sfruttamento collettivo nei termini funzionali o originariamente praticati.

* *Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 1986, n. 421, Fusco c. Di Resta.*

Costituiscono esplicazione del diritto di comproprietà ex art. 1102 cod. civ., e in quanto tali non richiedono la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, le modificazioni della cosa comune eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto al miglior godimento della medesima (e, quindi, anche in assenza di una necessità in senso assoluto), che non implicano alterazioni della consistenza e della destinazione della cosa stessa e non pregiudichino i diritti di uso e di godimento degli altri condomini. Sono, invece, innovazioni le modificazioni che importino alterazioni della consistenza della cosa comune o ne mutino la destinazione e che, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, cod. civ., richiedono, perché possano essere disposte, la maggioranza assembleare di cui al quinto comma del successivo art. 1136.

* *Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1982, n. 6608, Zecca c. Rossi.*

L'art. 1102 cod. civ., nel regolare i diritti dei partecipanti alla comunione al fine di salvaguardare l'interesse comune e quello dei singoli, consente solo di apportare modificazioni alla cosa comune purché non ne sia alterata la destinazione e non vengano pregiudicati i concorrenti diritti di uso degli altri comproprietari, onde ogni attività costituente non modificazione, ma innovazione (nella specie: costruzione eseguita su suolo comune), è vietata dalla norma citata.

* *Cass. civ., sez. II, 8 febbraio 1982, n. 734, Maini c. Davì.*

E' validamente dato in forma verbale, da un comproprietario all'altro, l'assenso per semplici modificazioni della cosa comune nel quadro di un accordo sul temperamento concreto dei rispettivi singoli usi concorrenti della cosa stessa.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1977, n. 398.*

A norma dell'art. 1102 c.c. ciascun condomino può servirsi della cosa comune apportandovi le modificazioni che egli ritenga utili per il miglior godimento di essa, fino a sostituirla con altra che offra maggiore funzionalità. Tali facoltà, peraltro, sono legittime solo se si esplicano nei limiti dettati dalla legge, e cioè con l'astensione da ogni alterazione del bene comune e conservando la possibilità dell'uso di esso da parte di ogni altro condomino nell'ambito del suo diritto. I limiti ora indicati non vengono superati dal solo fatto dell'uso più intenso da parte di uno o più condomini, purché attraverso lo stesso non si giunga al turbamento dell'equilibrio con tutti i diritti di costoro o a un cambiamento della destinazione del bene comune, non soltanto in vista dell'uso attuale, ma anche di quello potenziale secondo la natura della cosa e il fine al quale essa venne predisposta, sicché resta del tutto indifferente - salvo che in relazione alla costituzione di diritti esclusivi a favore di alcuno dei condomini o di terzi - che da tempo più o meno lungo uno o più degli interessati non si siano serviti del bene in questione.

* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1976, n. 1836.*

In caso di condominio negli edifici, la modificazione di una parte comune e della sua destinazione, ad opera di taluno dei condomini, sottraendo la cosa alla sua specifica funzione e quindi al comproprietà di tutti i

condomini, legittima gli altri all'esperimento dell'azione di reintegrazione con riduzione della cosa stessa al pristino stato, tal ché possa continuare a fornire quella utilitas alla quale era asservita anteriormente alla contestata modificazione senza che sia necessaria specifica prova del possesso di detta parte (che non abbia una sua autonomia rispetto all'edificio), quando risulti quello di una o più delle porzioni immobiliari in cui l'edificio stesso si articola.

* Cass. civ., sez. II, 13 luglio 1993, n. 7691, *Muraro c. Zuccato*.

m) Ostacoli al diretto godimento

L'ostacolo al diretto godimento della cosa comune da parte di uno dei comproprietari frapposto dagli altri non richiede di necessità un formale rifiuto in risposta ad una identica richiesta bensì può risultare, oltre che da espresse manifestazioni di volontà, anche da comportamenti al fine equivalenti da apprezzare in relazione alle condizioni oggettive del bene comune ed ai rapporti personali tra i diversi comproprietari. Tale ostacolo fa sorgere, a carico di chi lo ponga in essere, l'obbligo di prestazione risarcitoria sostitutiva del godimento non fruito.

* Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1983, n. 176, *Benedetti c. Aspesi*.

In applicazione dell'art. 1102 c.c., qualora il partecipante alla comunione, con l'esecuzione di nuove opere, renda impossibile o menomi l'esercizio del diritto degli altri partecipanti, frapponendovi un qualche ostacolo, che si traduca in un pregiudizio giuridicamente rilevante ed apprezzabile, ciascuno degli altri condomini può chiedere la rimozione dell'opera che altera e sconvolge il rapporto di equilibrio della comunione.

* Cass. civ., sez. II, 14 marzo 1974, n. 716.

n) Pari uso

La parità dell'uso assicurata dall'art. 1102 c.c. ad ogni condomino, è intesa a consentire qualsiasi altro miglior uso e non anche quel particolare, specifico ed identico uso realizzato con la modificazione in atto. Il concorso di diritti al miglior godimento della cosa comune si risolve non col criterio della priorità (presupposizione), bensì con quello dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi.

* Cass. civ., sez. II, 9 settembre 1970, n. 1378.

La nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe, utilizzando la medesima, deve consentire agli altri a norma dell'art. 1102 cod. civ., non è da intendere nel senso di uso identico, giacché l'identità nello spazio, o addirittura nel tempo, potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare o addirittura un uso a proprio esclusivo vantaggio, soprattutto nel caso di modificazioni apportate alla cosa. (Nella specie, in cui i giudici del merito avevano ritenuto uso legittimo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. l'appoggio, da parte di un condomino, di una trave del solaio di separazione tra due piani alla "cassa" delle scale comuni, il S.C. alla stregua del principio che precede, ha considerato corretta la decisione).

* Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1981, n. 4601, *Gravina c. Trillo*.

Per pari uso della cosa comune deve intendersi non un uso identico nello spazio o addirittura nel tempo, a quello attuato dal comproprietario-condomino modificatore, ma quel qualsiasi altro miglior uso che gli altri condomini possano convenientemente fare in altra parte della cosa comune.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 19 settembre 1988, *Deccesari c. Condominio di Via Archimede 16, Milano*, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 740.

L'unità sistematica tra la disposizione dell'art. 1118 comma 1 c.c., a norma del quale il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni dell'edificio è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, e la disposizione del comma 1 dell'art. 1123 c.c., per il quale le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, non impedisce, trattandosi di norme derogabili, che siano convenzionalmente previste discipline diverse e differenziali tra loro dei diritti di ciascun condomino sulle parti comuni (che possono essere attribuiti in proporzione diversa - maggiore o minore - rispetto a quella della sua quota individuale di piano o porzione di piano) e degli oneri di gestione del condominio, che possono farsi gravare sui singoli condomini indipendentemente dalla rispettiva quota di proprietà delle cose comuni o dall'uso. (Nella specie, è stata riconosciuta la validità dell'accordo che attribuiva ai condomini, proprietari di unità abitative di diverso valore, un uguale diritto dominicale sulle parti comuni prevedendo la formazione di tabelle millesimali solo ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione e pulizia delle stesse).

* Cass. civ., sez. II, 8 luglio 1995, n. 7546, *Bernardini c. Masieri e altri*.

o) Piscina

Il diritto di invitare ospiti nella piscina condominiale costituisce un modo di fruizione del bene comune e come tale ai sensi degli artt. 1118 e 1123 cod. civ. deve essere proporzionato alla proprietà.

* *Pret. civ. Roma, 13 luglio 1989, Vianelli e altra c. Condominio "Le quattro rose" sito in Ardea, via Latina - località nuova Florida, in Arch. loc. e cond. 1989, 757.*

p) Rilascio di nulla-osta

Il diritto del condomino di usare le parti comuni dell'edificio, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso (artt. 1102 e 1139 c.c.), implica per questi ultimi l'obbligo di comportarsi in modo da non rendere impossibile, e ingiustificatamente più gravoso, l'uso del singolo e così il dovere di quell'attiva cooperazione necessaria per l'uso del condomino. Pertanto, qualora un terzo estraneo alla comunione, ma di cui il condomino debba necessariamente avvalersi per la sua posizione di monopolio o supremazia, contesti il diritto del condomino di fare un certo uso legittimo della cosa comune senza il preventivo nulla-osta degli altri condomini, costoro non possono rifiutarne il rilascio, sempreché il rifiuto non risulti in concreto giustificato da un ragionevole motivo. (Nella specie l'Acea e la Soc. Romana Gas, richiesti da un condomino dell'installazione dei servizi di acqua e gas, avevano preteso il preventivo nulla-osta del condominio).

* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1978, n. 2816.*

q) Targhe e insegne (apposizione)

Ciascuno dei condomini può servirsi dei muri perimetrali dell'edificio condominiale per quelle utilità accessorie che ineriscono al godimento della sua proprietà esclusiva, qual è l'utilità del risalto pubblicitario dell'attività professionale o commerciale svolta, che si realizza normalmente mediante l'apposizione di insegne, targhe, cartelli e simili. Conseguono che - poiché la utilizzazione del muro perimetrale comune mediante tale apposizione non ne altera la naturale e precipua destinazione di sostegno dell'edificio condominiale - l'utilizzazione stessa, ove non impedisca l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare eguale uso del muro, costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune.

* *Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1986, n. 6229, Ruggeri c. Grassitelli.*

In tema di condominio di edifici, i partecipanti con voto unanime possono sottoporre a limitazioni, nell'ambito dell'autonomia negoziale, l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà sulle cose comuni, vertendosi in materia disponibile, con la conseguenza che con regolamento contrattuale possono vietare l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni, ovvero subordinarla al consenso dell'amministrazione.

* *Cass. civ., sez. II, 3 settembre 1993, n. 9311, Cond. di Piazza di Spagna, n. 20, di Roma c. Credito Italiano.*

Il conduttore, cui è consentito trarre dalla cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento, escluse solamente quelle espressamente vietate dal contratto o confliggenti con il diritto del locatore o di terzi, può utilizzare le parti comuni dell'edificio condominiale, ove è sito l'immobile locatogli, con eguale contenuto ed eguali modalità del potere di utilizzazione spettante al proprietario. Conseguono che, ove non sia stato escluso dal contratto, il conduttore può apporre sul muro perimetrale dell'edificio condominiale targhe od insegne atte a pubblicizzare la sua attività commerciale svolta nel locale locatogli.

* *Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1986, n. 6229, Ruggeri c. Grassitelli.*

L'utilizzazione del muro perimetrale comune da parte del singolo condomino mediante l'apposizione di insegne, targhe, cartelli e simili non ne altera la naturale e precipua destinazione di sostegno dell'edificio condominiale e, ove non impedisca l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare eguale uso del muro, costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune.

* *Pret. civ. Trani, 25 luglio 1989, Guastadisegno ed altra c. De Gennaro, in Arch. loc. e cond. 1989, 751.*

E' illegittima la collocazione, da parte di un condomino, di insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari sul portone di ingresso, sul muro e nel corridoio dell'atrio condominiale, in quanto tale utilizzazione, non concessa dal condominio, è comunque in contrasto con la funzione o la destinazione tipica di tali parti comuni.

* *Trib. civ. Brescia, 26 aprile 1994, n. 1100, Bonfiglio c. Soc. Ocean Viaggi, in Arch. loc. e cond. 1995, 161.*

La norma di un regolamento condominiale che vieti la collocazione di targhe, insegne o tende di qualsiasi genere senza il permesso scritto dell'assemblea, non è applicabile nel caso in cui un condomino collochi,

sulla parte di pianerottolo strettamente al servizio dell'ingresso al proprio alloggio, alcune piastrelle in ceramica di notevole pregio artistico e non recanti alcuna scritta.

* *Pret. civ. Ravenna, 24 marzo 1992, n. 29, in Arch. loc. e cond. 1992, 641.*

La controversia relativa alla rimozione di un'insegna apposta sulla facciata dell'edificio condominiale in violazione del regolamento di condominio, deve essere compresa tra quelle aventi ad oggetto le modalità e l'uso dei servizi condominiali, ora di competenza del giudice di pace.

* *Giud. pace Bari, 12 febbraio 1996, Condominio Viale Unità d'Italia n. 13/A in Bari c. Magazzini del Faraone, in Arch. loc. e cond. 1996, 267.*

E' suscettibile di valutazione economica l'azione, basata sul divieto contenuto nel regolamento di condominio, diretta alla rimozione di un'insegna dalla facciata dell'edificio condominiale. Siffatta azione va inquadrata negli obblighi di fare, che trovano sistemazione nell'ambito dell'art. 14 c.p.c., secondo il quale, se la somma non è stata indicata o il valore non dichiarato, la causa si presume di competenza del giudice adito, senza possibilità di poterne contestare il valore a mente del comma 2, atteso che la lite non concerne somme di denaro o beni mobili.

* *Giud. pace Bari, 12 febbraio 1996, Condominio Viale Unità d'Italia n. 13/A in Bari c. Magazzini del Faraone, in Arch. loc. e cond. 1996, 267.*

r) Tende (installazione)

Nel caso di installazione di una tenda e delle relative intelaiature metalliche su di uno spazio di proprietà comune, da parte del condominio del piano terreno che lo abbia in uso esclusivo e destinato a ristorante, per la sussistenza della violazione dell'art. 1102 c.c., con riguardo al mutamento della struttura e della funzione del detto bene comune ed in particolare al diritto di veduta in "a piombo" dei condomini dei piani superiori, deve accertarsi sia l'utilitas (specifico o socialmente rilevante) derivante da quel diritto che in concreto la sua menomazione, tenendo conto in ispecie del distacco (in altezza) della tenda dalle vedute dei piani superiori, delle caratteristiche dei luoghi e dell'uso normale, nonché, in relazione alla specifica destinazione dello spazio comune, delle consuetudini e del normale comportamento degli esercenti di attività consimili.

* *Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1991, n. 11392, Spa Porto Salvo c. Garbagnati ed altri.*

s) Uso diverso

L'utilizzazione della cosa comune ad opera del condomino può avvenire tanto secondo la destinazione usuale della cosa stessa, quanto in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti alla comunione, sempre però nell'ambito della destinazione normale della cosa senza alterazione del rapporto di equilibrio tra le utilizzazioni concorrenti attuali e anche potenziali di tutti i comproprietari, ma non quando quel godimento peculiare e inconsueto del singolo compartecipante determini pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti degli altri comproprietari. (Nella specie, si è ritenuto che il comproprietario di una striscia di terreno non abbia il diritto di occupare lo spazio aereo sovrastante la striscia stessa con una costruzione sullo stesso aggettante, in quanto in tal caso la occupazione si risolve in una utilizzazione particolare realizzata mediante la stabile incorporazione al contiguo bene del singolo comproprietario di una porzione dello spazio aereo sovrastante il bene comune).

* *Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1984, n. 6192, Inzerilli c. Mustica.*

La cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso dal suo normale uso se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari pertanto, è legittima la costruzione di sporti sul cortile, (sulla strada o sul passaggio comune) se sia realizzata in modo da non pregiudicare né la normale funzione del cortile, che è di regola, quella di fornire aria e luce agli immobili circostanti (e, per la strada, quella di permettere il transito dei condomini) né le possibilità di utilizzazione particolare eventualmente prospettate dagli altri condomini. (Nella specie, trattavasi del telaio e dei battenti degli infissi, in posizione di completa apertura o di completa chiusura, realizzati, al pianterreno, nel muro prospiciente il passaggio comune senza ridurre la larghezza utilizzabile, dato che nel tratto precedente il passaggio era ristretto da un'antica sporgenza).

* *Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 1993, n. 172, Bolgianni c. Del Pani.*

L'utilizzazione della cosa comune da parte del condominio può aver luogo anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri compartecipanti, sempre che l'utilizzazione particolare rientri tra le destinazioni normali della cosa e non alteri l'utilizzazione praticata dagli altri, ossia il rapporto di equilibrio fra le utilizzazioni concorrenti - attualmente ed anche potenzialmente - di tutti i comproprietari. Tale alterazione sussiste qualora il godimento particolare ed inconsueto del singolo condomino determini pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui, quali asservimenti, immissioni e molestie.

* *Cass. civ., sez. II, 10 novembre 1981, n. 5954, Pirolozzi c. Pinolozzi.*

L'utilizzazione della cosa comune ad opera del condomino può aver luogo non soltanto secondo la destinazione usuale, ma anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti, sempre che l'utilizzazione particolare non impedisca l'utilizzazione degli altri e non alteri il rapporto di equilibrio tra le facoltà di utilizzazione, attualmente o potenzialmente concorrenti, dei comproprietari.

** Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1981, n. 2451, Ferrara c. Carosello.*

Una volta che sia stato convenuto l'uso frazionato e precario di una cosa comune, l'utilizzazione della cosa anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti non viola la norma di cui all'art. 1102 cod. civ., sempre che tale utilizzazione rientri fra le destinazioni normali della cosa comune e non alteri o ostacoli l'utilizzazione praticata dagli altri condomini.

** Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1979, n. 6338, Borra c. Galli.*

Nel condominio di edificio, al fine di determinare la portata e l'estensione del godimento spettante a ciascun partecipante sui beni comuni, nonché di accertare l'eventuale esistenza, in favore del singolo condomino, di particolari diritti di utilizzazione, contrastanti con la destinazione normale dei beni medesimi, occorre tener presente la situazione al momento della nascita del condominio, in relazione alle disposizioni del suo atto costitutivo e del regolamento, rimanendo irrilevante l'eventuale diversità della situazione medesima in epoca anteriore.

** Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1976, n. 1348.*

t) Uso esclusivo

Il regolamento condominiale contrattuale - il quale viene ad esistenza nel momento in cui, contestualmente al primo atto di vendita di una frazione esclusiva dell'edificio, comportante la nascita del condominio, l'acquirente ne accetta le varie clausole - può contenere, oltre all'indicazione delle parti dell'edificio di proprietà comune ed alle norme relative all'amministrazione e gestione delle cose comuni, la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva. In tal caso il rapporto ha natura pertinenziale, essendo stato posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817 e 818, secondo comma, c.c., con l'ulteriore conseguenza che, attenendo siffatto rapporto alla consistenza della frazione di proprietà esclusiva, il richiamo puro e semplice del regolamento condominiale in un successivo atto di vendita (o promessa di vendita) da parte del titolare della frazione di proprietà esclusiva, a cui favore sia previsto l'uso esclusivo di quella parte comune, può essere considerato sufficiente ai fini dell'indicazione della consistenza della frazione stessa venduta o promessa in vendita.

** Cass. civ., sez. II, 4 giugno 1992, n. 6892.*

A norma dell' art.1102 cod. civ. l'utilizzazione della cosa comune da parte di uno dei partecipanti alla comunione, anche se più intensa o diversa da quella degli altri, non vale di per sé sola a mutare il titolo del possesso, e, quindi, ad attrarre la cosa comune o parte di essa nella sfera della disponibilità esclusiva del singolo comunista, il quale, ove intenda espandere il suo possesso in via esclusiva sul bene, pur non dovendo necessariamente compiere gli atti di "interversio possessionis", previsti dagli artt. 1141 e 1164 cod. civ., rispettivamente per il mutamento della detenzione in possesso, e del possesso di un diritto reale su cosa altrui, in possesso corrispondente all'esercizio della proprietà, deve tuttavia concretarsi in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini sulla cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui.

** Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1985, n. 319, Alberio c. Incorvaia.*

Il condomino che, col consenso degli altri comproprietari, usa in modo esclusivo una cosa comune, non estende il suo dominio su di essa neppure sotto il profilo di maggiori poteri, in quanto sarebbe all'uopo necessario il compimento ad opera del medesimo, di atti idonei a mutare il titolo del possesso.

** Cass. civ., sez. III, 22 giugno 1978, n. 3091.*

L'originario proprietario di tutto l'edificio divenuto poi condominiale ovvero tutti i condomini possono conferire ad un singolo condomino sulla cosa comune un particolare diritto, il quale alteri la destinazione funzionale della cosa comune; e questo particolare diritto secondo la volontà delle parti interessate può avere contenuto meramente obbligatorio con effetti limitati alle parti contraenti, ovvero il contenuto reale di una servitù.

** Cass. civ., sez. II, 11 marzo 1975, n. 899.*

Il diritto di comproprietà dei condomini sulle parti comuni di un edificio deve ritenersi leso ogni qualvolta uno dei condomini abbia attratto la cosa comune in tutto od in parte nella propria disponibilità esclusiva,

sottraendola alla possibilità di sfruttamento collettivo. (Nella specie, il proprietario di alcuni scantinati confinanti con il terrapieno sottostante all'androne dell'edificio in condominio, aveva messo in comunicazione detti scantinati aprendo i muri delimitanti il terrapieno, procedendo allo sbancamento di questo e provvedendo alla costruzione di una soletta in cemento armato di sostegno del soprastante androne).

* Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1973, n. 2759.

u) Uso frazionato

Allorquando sia possibile l'uso frazionato della cosa comune in considerazione della sua natura e destinazione, i partecipanti alla comunione (ovvero il giudice in caso di controversia sulle modalità d'uso) possono accordarsi circa l'utilizzazione di parte di questa da uno dei comproprietari purché, a norma dell'art. 1102 cod. civ., tale utilizzazione rientri tra quelle cui è destinata la cosa comune e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comproprietari.

* Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1985, n. 434, *Michelon c. Stocchero*.

v) Uso più intenso

Al singolo condomino è consentita l'esecuzione di un'opera implicante un maggiore suo godimento della cosa comune soltanto se la realizzazione di essa non impedisca agli altri condomini il compimento di opere, già previste o ragionevolmente prevedibili in base alla destinazione attuale della cosa comune ed alle prospettive offerte dalla sua natura, le quali permettano ai medesimi lo stesso od altro miglior uso di tale cosa, a vantaggio delle loro proprietà esclusive. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione di merito che aveva riconosciuto legittima la costruzione, da parte di un condomino, di un pensile sovrastante il cortile comune, senza accertare se questo manufatto costituisse o non impedimento alla costruzione di ulteriori pensili ed alla esecuzione di opere simili o anche diverse [balconi, finestre, ecc.] che, secondo una ragionevole previsione, gli altri condomini potessero realizzare in futuro al servizio delle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva).

* Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1982, n. 2087, *Deidda c. Lama*.

La nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe nell'utilizzare la cosa medesima deve consentire agli altri, a norma dell'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico perché l'identità, nello spazio o addirittura nel tempo potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare o a proprio esclusivo vantaggio. Ne deriva che per stabilire se l'uso più intenso da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio fra i partecipanti al condominio - e perciò da ritenersi non consentito a norma dell'art. 1102 - non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto di detta cosa da altri condomini in un determinato momento, ma di quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno.

* Cass. civ., sez. II, 23 marzo 1995, n. 3368, *Pipan c. Cond. via C. D'Appello*.

Il giudice del merito, per accertare se l'uso più intenso della cosa comune da parte di un condomino venga ad alienare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti al condominio e debba perciò ritenersi non consentito ex art. 1102 c.c., non deve tener presente l'uso fatto in concreto di detta cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. (Nella specie in base al principio surriportato, è stata ritenuta corretta la decisione di merito, la quale aveva affermato che la collocazione da parte di un condomino sul muro perimetrale comune di tre bacheche, fornite di impianto di illuminazione, per l'esposizione di quadri in vendita, era illegittima, perché tale da impedire agli altri condomini ogni eventuale uso che in avvenire essi avrebbero voluto fare di detto muro, per collocarvi targhe professionali o commerciali).

* Cass. civ., sez. II, 11 dicembre 1992, n. 13107, *Franco c. Del Buono*.

L'esecuzione, da parte del comproprietario, di una modificazione alla cosa comune, al fine di farne un uso più intenso (nella specie, l'apertura di un nuovo accesso su cortile fra fabbricati) non è illegittima per il solo fatto che determini un'alterazione dell'equilibrio fino allora esistito fra gli usi esercitati dai comunisti; tale illegittimità sussiste solo ove si accerti che l'incremento dell'uso del singolo partecipante pregiudichi la possibilità degli altri di continuare nell'esercizio del loro uso, e di ampliare eventualmente il medesimo in modo e misura analoghe.

* Cass. civ., sez. II, 11 luglio 1975, n. 2746.

L'art. 1102 c.c. consente al condomino di usare della cosa comune per un suo fine particolare, ove egli, in tal modo, ritragga dal bene una specifica utilità aggiuntiva, rispetto alle utilità generali ridondanti a vantaggio dei condomini tutti, ma gli vieta in modo assoluto di alterare la destinazione della cosa stessa, snaturandola, impedendone o compromettendone la funzione che le è propria.

* Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1976, n. 579.

w) Uso turnario

L'assemblea condominiale può legittimamente regolamentare l'uso dei beni comuni limitando il godimento dei condomini, nell'interesse comune, senza incorrere in causa di nullità assoluta, salvo escludere il godimento diretto dei condomini o di alcuno di essi; sicché, in caso d'incapienza dei beni, il godimento turnario offre l'unico strumento idoneo a consentire il godimento diretto di tutti i condomini, e nessuna norma inderogabile impone di ragguagliare la durata dei periodi di godimento all'entità delle quote di comproprietà dei turnisti.

* *Trib. civ. Genova, sez. III, 10 ottobre 1992, n. 2927, Barabino c. Cond. di viale Pio VII n. 38-40 di Genova, in Arch. loc. e cond. 1993, 113.*

x) Uso vietato

L'accordo di tutti i condomini che, anche imponendo divieti (nella specie proibizione di occupare temporaneamente le parti comuni dell'edificio), tenda ad assicurare ai condomini stessi un migliore e più funzionale godimento delle cose e dei servizi comuni attenendo alla disciplina delle modalità di uso di questi, è sempre modificabile con una deliberazione assembleare, senza necessità di un successivo consenso di tutti i condomini che l'hanno in precedenza stipulata.

* *Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1977, n. 1898.*

La deliberazione con la quale l'assemblea di un condominio di edificio, alla stregua del regolamento condominiale, accerti eccesso od abnormità nell'uso dei beni comuni da parte di un singolo condomino (nella specie, per deposito di materiali nel cortile e nell'androne), ed applichi, nei confronti di quest'ultimo, la sanzione pecuniaria prevista, non comporta una lesione dei diritti del condomino medesimo sulle cose e servizi comuni, ma attiene esclusivamente alla disciplina dell'uso di quelle cose e servizi: detta delibera, pertanto, non è affetta da nullità, deducibile in ogni momento con azione di accertamento, ma è solo impugnabile ai sensi e nei termini perentori di cui all'art. 1137 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 15 gennaio 1976, n. 132.*

Deve ritenersi vietata dall'art. 1102 cod. civ. la divisione orizzontale di un appartamento, che comporti la totale utilizzazione del preesistente margine di sicurezza statica dell'edificio condominiale pur non pregiudicando la funzione portante dei muri comuni e così la stabilità dell'edificio, in quanto le opere eseguite dal singolo condomino, finiscono col precludere sostanzialmente agli altri condomini sia l'utilizzazione dei muri comuni secondo il loro diritto, che la facoltà di sopraelevazione consentita dall'art. 1127 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 23 aprile 1980, n. 2673, Montalbano c. Montesanti.*

Il provvedimento del giudice che interdice l'uso non consentito della cosa comune, reso possibile dalle modifiche avvenute nella proprietà esclusiva di uno dei comproprietari, non può limitarsi a vietare l'uso non consentito, ma deve contenere disposizioni che rendano materialmente impossibile il perpetuarsi dell'uso illegittimo.

* *Cass. civ., sez. II, 25 luglio 1980, n. 4841, Sorrentino c. Nappi.*

Rientra nei poteri dell'assemblea del condominio regolare l'uso delle cose comuni, ma non escludere uno o più condomini dall'uso delle cose comuni, se ad esso abbiano diritto in base al titolo o alla legge (nella fattispecie l'assemblea, decidendo di escludere i proprietari soltanto di boxes e non anche di appartamenti nel condominio, dall'uso degli ascensori anche ai soli fini del raggiungimento dei boxes, aveva deliberato in materia sicuramente esulante dal campo delle sue attribuzioni, e, stando alla prospettazione aveva sacrificato il diritto degli stessi sulle cose comuni).

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 21 giugno 1991.*

E' invalida la delibera assembleare che faccia divieto di accedere alla terrazza comune - destinata esclusivamente per copertura - per stendere i panni e battere i tappeti in quanto tale diritto si fonda sul principio di cui all'art. 1102 c.c., in virtù del quale ognuno può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione.

* *Trib. civ. Milano, 14 gennaio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 799.*

y) Usucapione

Il partecipante alla comunione può usucapire l'altrui quota indivisa del bene comune senza necessità di interservio possessionis, ma attraverso l'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività. A tal fine si richiede, tuttavia, che tale mutamento del titolo (art. 1102, secondo comma, c.c.) si concreti in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini della cosa, incompatibili con il permanere del compossesso altrui sulla stessa e non soltanto in atti di gestione

della cosa comune consentiti al singolo partecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri (art. 1141 c.c.) o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazioni di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dar luogo a un'estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore.

* Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1990, n. 10294.

La disposizione dell'art. 1102, comma 2, c.c., secondo la quale il partecipante alla comunione non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso impedisce al compossessore che abbia utilizzato la cosa comune oltre i limiti della propria quota non solo l'usucapione ma anche la tutela possessoria del potere di fatto esercitato fino a quando questo non si riveli incompatibile con l'altrui possesso.

* Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1995, n. 12231, *Polito c. Condominio via E. Nicolardi n. 56*.

Il condomino, per usucapire la cosa di proprietà comune, non deve dimostrare l'interversione del possesso, ma deve fornire la prova di avere sottratto la cosa all'uso comune per il periodo utile all'usucapione e, cioè, di una condotta univocamente diretta a rivelare che nel condominio si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, e non la prova del mero non uso della cosa da parte degli altri condomini.

* Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1984, n. 2622, *Spinelli c. Riccio*.

Il godimento del bene comune può essere invocato dal comproprietario al fine dell'usucapione della proprietà dello stesso solo quando si traduca in un suo possesso di tipo esclusivo, con riguardo sia al corpus sia all'*animus*, incompatibile con la possibilità degli altri condomini di uso del bene medesimo.

* Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1983, n. 4908, *Coppola c. Codella*.

L'uso della cosa comune da parte del singolo condomino non può estendersi alla occupazione permanente di una parte del bene comune, tale che, nel concorso degli altri requisiti di legge, possa portare alla usucapione della parte occupata.

* Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1982, n. 663, *Di Scala c. Trani. Conf.*, Cass. civ., 14 dicembre 1994, n. 10699.

Il partecipante alla comunione di un bene non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso; ai fini dell'usucapione della cosa comune è sufficiente che il condomino, per tutto il tempo necessario ad usucapire, possieda l'intera cosa in modo esclusivo ed inconciliabile con il godimento comune della cosa stessa.

* Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1974, n. 1923.

Il condomino può usucapire la cosa di proprietà comune e senza necessità di una interversione del possesso ai sensi dell'art. 1164 c.c. soltanto attraverso una estensione del possesso medesimo, in termini però di esclusività. A questo fine, tuttavia, non è sufficiente che gli altri partecipanti si siano astenuti dall'uso della cosa, ma occorre che quel condomino abbia goduto in modo oggettivamente incompatibile con la possibilità di godimento altrui, che risulti in radice eliminata, non bastando a surrogare siffatta connotazione di esclusività ed incompatibilità (con il compossesso degli altri soggetti) la mera utilizzazione del bene in maniera più intensa, ed ancor meno la sola prova del mero non uso della cosa da parte degli altri condomini.

* *Corte app. civ. Milano, sez. III, 12 novembre 1993, n. 2261*.

z) Usufruttuario

Poiché l'usufruttuario ha il godimento dei beni e dei servizi condominiali, egli risponde di fronte al condominio delle quote di manutenzione e gestione ordinaria.

* *Trib. civ. Milano, 15 gennaio 1992, in L'Ammin. 1993, 1, 16*.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA](#).