

INGRESSI IN CONDOMINIO

SOMMARIO: a) Accessi diversi; b) Affissioni; c) Andito; d) Androne; e) Barbacani; f) Campanello e citofono; g) Cancelli; h) Passi carrabili; i) Portone.

a) Accessi diversi

Ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti – in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio – a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni. In particolare, per le ragioni esposte, alle spese di illuminazione dell'androne e delle scale devono concorrere, ancorché in misura ridotta, pure i condomini, quali i proprietari di autorimesse e di botteghe, che non ne usufruiscono per accedere alle loro proprietà esclusive.

* Cass. civ., sez. II, 6 giugno 1977, n. 2328.

Se un unico edificio abbia più ingressi e più scale, destinati ciascuno, strutturalmente e funzionalmente, a servire esclusivamente parti distinte dell'edificio, l'ambito condominiale, entro il quale la cosa è comune, va limitato a tale rapporto obiettivo di destinazione, ossia a quella parte dei condomini al cui uso comune la cosa o il servizio è funzionalmente e strutturalmente destinato, con esclusione di tutti gli altri comproprietari dell'edificio, serviti da analoghi autonomi servizi.

* Cass. civ., 26 gennaio 1965, n. 147.

b) Affissioni

Solo l'amministratore di un condominio è legittimato a procedere all'affissione, nell'atrio o nell'ingresso dello stabile amministrato, di scritti o disegni interessanti i condomini, tale facoltà derivandogli dall'incarico affidatogli e dalla stessa necessità di espletare le proprie mansioni. Uguale facoltà non spetta a coloro che non rivestono tale qualità, i quali per le comunicazioni ai condomini possono rivolgersi all'amministratore o se del caso all'assemblea. Non è punibile pertanto ai sensi dell'art. 664 comma secondo, c.p., la distruzione o il deterioramento di scritti o disegni fatti affiggere nell'ingresso di un condominio da persona diversa dall'amministratore.

* Cass. pen., sez. VI, 6 ottobre 1971, n. 798, Viapiano.

c) Andito

La struttura costituita dal soffitto e dalla soletta che orizzontalmente divide in piani separati il corridoio d'accesso ai boxes condominiali e la sovrastante costruzione, si caratterizza come un vero e proprio elemento murario costitutivo di tale corridoio il quale, per la sua struttura chiusa, integra la figura del c.d. andito, che è espressamente previsto fra le cose comuni dall'art. 1117 c.c.

* Pret. civ. Monza, 29 luglio 1992, Garbagnati c. Condominio di Via Risorgimento n. 219 di Sesto San Giovanni, in Arch. loc. e cond. 1993, 350.

d) Androne

Nell'ipotesi in cui un androne costituisca parte comune di due contigui edifici uno dei quali appartenente ad un solo proprietario e l'altro costituito in condominio, qualora nei vari contratti di acquisto delle singole porzioni di piano sia stata inserita la clausola, recepita anche nel regolamento di condominio, di immutabilità dell'androne predetto senza la concorde volontà di tutti i condomini, non è valida la modificazione dell'androne disposta sulla base della volontà dell'unico proprietario dell'edificio indiviso e di una deliberazione dell'assemblea condominiale formata ed espressa secondo le disposizioni di legge, ma in contrasto con la volontà anche di un solo condomino comproprietario.

* Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1982, n. 6725, Soc. Miroglio c. Reale Mutua

L'azione diretta ad escludere l'assoggettamento di un androne dell'edificio condominiale al servizio di un vano, facente parte comune dal regolamento del condominio, va qualificata come negatoria servitutis e, di

conseguenza, per la sua esperibilità da parte dell'amministratore del condominio ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., si richiede l'autorizzazione dell'assemblea, il mandato espresso dei singoli condomini, in quanto, vertendosi in tema di azione a carattere reale con finalità non meramente conservativa, esula dalle normali attribuzioni dell'amministratore stesso.

* *Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1981, n. 1547, Rufini c. Condominio.*

Il comproprietario di un cortile il quale, trasformando vani terranei di proprietà esclusiva, costruisca un ampio androne che consenta il transito nel cortile comune con mezzi pesanti, realizzando un uso che, per qualità ed intensità, è diverso da quello che, per la conformazione dei luoghi, era possibile in precedenza a tutti i comproprietari, viola il divieto ex art. 1102 cod. civ. di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri proprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

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

L'androne di uno stabile integra il concetto di appartenenza e ad esso si estende la tutela prevista dalla legge per la violazione di domicilio.

* *Cass. pen., sez. II, 27 maggio 1987, n. 6962 (ud. 20 marzo 1987), Marocchi.*

Non è consentito al singolo condomino di utilizzare l'androne comune come passaggio per accedere ad un distinto e separato edificio di sua esclusiva proprietà, dando luogo ad una servitù a favore di quest'ultimo immobile con evidente pregiudizio per gli altri partecipanti alla comunione.

* *Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1974, n. 2897.*

La trasformazione della pensilina di copertura del corridoio comune che unisce i due androni di un edificio in balcone ad uso esclusivo dell'appartamento del piano cui si accede attraverso aperture praticate dal proprietario di tale appartamento, anche se non ne elimina l'originaria funzione di copertura e protezione del corridoio, altera, tuttavia, la destinazione della pensilina e comporta l'appropriazione della cosa comune da parte del proprietario dell'appartamento che ne utilizza la superficie come balcone, conseguentemente realizzando una modificazione della cosa comune non consentita al singolo condominio che, ai sensi dell'art. 1102 c.c., non può servirsi della cosa comune in modo da alterarne la destinazione o da precludere agli altri condomini di farne parimenti uso secondo la sua destinazione.

* *Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 1994, n. 11202, Pace c. Bellanca.*

L'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura; pertanto, tali proprietari rientrano fra gli obbligati al contributo per la sistemazione dell'androne.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983, Condominio di via Console Marcello 18/2 di Milano c. Dondoli, in Arch. loc. e cond. 1989, 707.*

L'androne ed il vano scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo che il contrario risulti dal titolo, anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada (o comunque da altro accesso), in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura; pertanto, tali proprietari rientrano tra gli obbligati al contributo per la sistemazione del vano scale.

* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 4 aprile 1997, n. 798, Soc. Star Day c. Condominio di via Gramsci nn. 1416 in Calderara di Reno, in Arch. loc. e cond. 1997, 649.*

Anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada debbono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale (nella specie: portone, moquette e passatoia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condomini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 3 luglio 1992, n. 1219, Milla c. Condominio di Via Oldrado da Tresseno 7 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 309.*

La presunzione legale di comproprietà stabilita dall'art. 1117 cod. civ. in relazione a edificio diviso per piani è applicabile, per analogia, anche quando si tratti di due edifici limitrofi, per le cose destinate

permanentemente e stabilmente all'uso di entrambi i fabbricati, come avviene per l'androne e per la scala che siano destinati a dare accesso sia all'uno che all'altro edificio.

* *Trib. civ. Torino, sez. III, 3 giugno 1987, n. 3576, Del Fabbro c. Condominio di via Drovetti n. 26, Torino, in Arch. loc. e cond. 1987, 721.*

L'esercizio del possesso della servitù di accesso pedonale attraverso un androne condominiale, della quale goda un locale nel quale sia esercitata un'attività commerciale con rapporti diretti con il pubblico, risulta pregiudicato dalla sostituzione – deliberata dall'assemblea dei condomini – del portone di accesso al passaggio, che rimaneva aperto nelle ore lavorative, con portone dotato di meccanismo di apertura a distanza, che rimanga chiuso per tutto il giorno. Pertanto il condominio è tenuto, allo scopo di assicurare la gestione del locale suddetto, a mantenere aperto il portone di accesso pedonale nei tempi di apertura dell'esercizio, e soltanto in essi, ferma restando la legittima decisione di tenerlo chiuso negli altri orari e nel periodo di chiusura per ferie.

* *Pret. civ. Napoli, 29 dicembre 1994, n. 7809, Imperati c. Condominio di Via Cimarosa n. 37 in Napoli e Condominio di Villa Haas, in Arch. loc. e cond. 1996, 260.*

Premesso che l'androne di un edificio deve essere adibito, salvo patto contrario, esclusivamente alla sua destinazione naturale, ovverosia al transito delle persone per accedere agli alloggi, il fatto degli inquilini che, in assenza di una specifica pattuizione in proposito, parcheggiano abitualmente ed abusivamente i motocicli nell'androne suddetto, determina l'insorgere, in capo al proprietario dell'edificio, del diritto di richiedere l'inibizione dell'utilizzazione di quello spazio a garage per il ricovero dei motocicli.

* *Pret. civ. Spoleto, 27 ottobre 1988, n. 81, Favi c. Elia e altri, in Arch. civ. 1989, 527.*

e) Barbacani

Non costituisce innovazione l'installazione di "barbacani" ai lati del portone d'ingresso del condominio, al fine di contenere l'ingresso di veicoli d'ingenti dimensioni che per la loro mole causano danni all'ingresso carraio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10 ottobre 1988, Cassano e altra c. Condominio via Vigevano n. 10, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 100.*

f) Campanello e citofono

L'installazione di un impianto di campanello e citofono, per consentire il collegamento con l'esterno di un appartamento in edificio condominiale e l'apertura del portone di quest'ultimo, non integra imposizione di servitù a carico della proprietà condominiale, ma configura un uso del bene comune, legittimo nei limiti in cui non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

* *Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1982, n. 3795, Serafino c. Muscatello.*

L'uso di un impianto citofonico elettrocomandato installato a proprie spese e per favorire la propria attività professionale (nella specie, chiaroveggente e cartomante) costituisce esercizio di un diritto di ciascun condomino, con l'unico limite di non arrecare pregiudizio alla sicurezza degli altri condomini.

* *Trib. civ. Milano, 21 novembre 1991, n. 9565, in Arch. loc. e cond. 1992, 371.*

In materia di risarcimento per danni subiti da un bene durevole (nella specie, impianto citofonico) l'interesse del proprietario leso dal fatto illecito comprende anche l'utile consistente nel risparmio della somma occorrente per la sostituzione del bene suddetto.

* *Pret. civ. Busto Arsizio, 28 gennaio 1993, in Arch. civ. 1994, n. 12.*

Non può chiedersi ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c. un provvedimento concernente l'esecuzione di opere nelle parti in proprietà esclusiva. (Nella specie, si chiedeva ordinarsi di installare un campanello con targhetta su un cancello in proprietà esclusiva di un condomino).

* *Trib. civ. Parma, sez. I, decr. 9 marzo 1993, Bergamaschi c. Riccardi, in Arch. loc. e cond. 1993, 318.*

Nel sistema di comunicazione tra ciascun appartamento condominiale e l'esterno (citofono) possono distinguersi parti comuni (il quadro esterno e comunque tutta la parte dell'impianto che precede la diramazione dei cavi in direzione delle singole unità abitative) e parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Da ciò la necessità di distinguere, anche in sede di riparto delle spese di installazione, la parte comune da quelle di proprietà individuale: di esse, la prima ricade nel regime previsto dall'art. 1123, secondo comma, c.c., mentre le seconde gravano interamente su ciascun condomino in ragione della loro obiettiva entità. (Nella fattispecie, quanto alle parti di proprietà comune dell'impianto, il tribunale ha disposto la

suddivisione delle spese di installazione in quote identiche, sulla considerazione che la cosa comune era, per consistenza e funzione, destinata a servire ugualmente e indiscriminatamente le singole proprietà).

* *Trib. civ. Bologna, 22 maggio 1998, n. 1299, Faccioli c. Condominio di Via Saragozza n. 25, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1998, 726.*

g) Cancelli

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.*

La delibera assembleare, con cui si dispone la chiusura di un'area di accesso allo stabile condominiale con un cancello, con consegna della chiave d'apertura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea di condominio attinendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, e non incorre pertanto nel divieto, stabilito dall'art. 1120, comma secondo, cod. civ., per le innovazioni pregiudizievoli della facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione e la destinazione.

* *Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1986, n. 7023, Spinella c. Cond. Socim.*

In tema di condominio di edifici la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con una sbarra comandati elettricamente e con consegna del congegno di apertura e di chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attinenti all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, e non incorre, pertanto, nel divieto stabilito dall'art. 1120, secondo comma, c.c. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione o la destinazione.

* *Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1992, n. 9999, Fondo Pensioni per il personale della Cassa centrale di risparmio per le province siciliane c. Condominio del palazzo EGV di Cefalù.*

L'apposizione, sul viale in comproprietà che congiunge le rispettive abitazioni alla strada pubblica, da parte di alcuni dei comproprietari, di un cancello di agevole apertura, con offerta delle chiavi agli altri comproprietari e sistemazione di un chiavistello per l'apertura manuale, non costituisce molestia o turbativa del comproprietà degli altri in quanto raffigura un atto lecito rientrante nelle facoltà dei comproprietari; trovando, allo stesso tempo, ogni eventuale incomodo nell'esercizio del passaggio adeguata compensazione nel soddisfacimento dell'esigenza comune a tutti i comproprietari del passaggio (ed ai proprietari delle abitazioni servite dal viale), di tutela del comproprietà e della proprietà privata.

* *Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 1994, n. 154, Cumbolotti E. ed altri c. Cumbolotti G..*

Rientra tra le facoltà del comproprietario la installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui pari uso, e, pertanto, configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come spoglio, né come turbativa o molestia del comproprietà degli altri comproprietari.

* *Cass. civ., sez. II, 20 giugno 2000, n. 8394, Strazzullo c. Pontillo.*

In tema di condominio negli edifici, non è richiesta, per la legittimità della delibera assembleare avente ad oggetto la chiusura dei cancelli di accesso al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina riservati ai condomini, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinato della cosa comune consistente nel non consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso al sottosuolo dello stesso.

* *Cass. civ., sez. II, 3 febbraio 1999, n. 875, Tonelli c. Cond. via Barbarasa 23 Terni.*

Ove, con deliberazione congiuntamente adottata dai condomini proprietari, ciascuno per un tratto, di una strada di collegamento fra i diversi edifici condominiali, venga disposta la chiusura continua dei cancelli d'accesso alla strada anzidetta, con consegna ai condomini del congegno elettronico di apertura, la concreta attuazione di tale delibera non può configurare lesione del possesso esercitato dai condomini, iure

proprietatis, sul tratto di strada appartenente al condominio del quale essi fanno parte, dal momento che, quanto alle modalità di esercizio del loro diritto sulle parti comuni, essi, come condomini, sono vincolati alla volontà espressa dalla maggioranza ma ben può integrare una lesione possessoria con riguardo al passaggio da essi esercitato sull'intera strada.

* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1994, n. 11064, Cond. S. Marco 1 e altri c. Giacomini e altri.*

Il passaggio della generalità dei fornitori e dei clienti, attuali o potenziali, su di una strada di accesso ad un immobile destinato ad attività commerciale costituisce utilità inerente all'immobile nella sua funzione e non all'azienda che in esso opera, e può formare oggetto di una servitù industriale, nell'ampia accezione di attività umana diversa dalla coltivazione ed utilizzazione diretta del fondo, fatta propria dall'art. 1028 c.c.; pertanto la chiusura degli accessi a tale strada mediante installazione di cancelli automatici, con contestuale consegna ai proprietari dell'immobile del congegno elettronico di apertura, costituisce una diminuzione apprezzabile della utilitas del fondo dominante e legittima il ripristino della situazione anteriore alla chiusura.

* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1994, n. 11064, Cond. S. Marco 1 e altri c. Giacomini e altri.*

In tema di uso della cosa comune, non può ritenersi consentita l'installazione, da parte di un condomino, per suo esclusivo vantaggio ed utilità, di un cancello in un certo punto di un viottolo comune, destinato fin dalla costituzione del condominio al passaggio dei condomini, per l'accesso, tra l'altro, a vani di proprietà esclusiva dei medesimi (nei quali sono sistemate e custodite, nella specie, le utenze domestiche di ciascuno di essi), in quanto detta installazione costituisce – anche in caso di messa a disposizione degli altri condomini delle chiavi del cancello – una modificazione delle modalità di uso e di godimento della cosa comune, che interferisce sul "pari uso" della stessa spettante agli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1995, n. 12227, Caroselli c. Romano, in Arch. loc. e cond. 1996, 362.*

Non costituisce innovazione il ripristino di un cancello della recinzione condominiale esistente ad origine e rimasto poi inutilizzato per molto tempo.

* *Corte app. civ. Milano, 25 giugno 1991, n. 817, in Arch. loc. e cond. 1992, 352.*

Verificatosi un danno ad autovettura da urto del cancello automatico di condominio, per la chiusura improvvisa durante l'attraversamento, qualora non si provi che la determinazione dell'evento derivi da caso fortuito in senso tecnico, per fatto illecito del terzo ovvero per altra causa imputabile al danneggiato medesimo, il condominio è responsabile del danno, avendo in custodia il cancello stesso.

* *Trib. civ. Milano, 13 gennaio 2000, n. 252, Soc. Aster c. Condominio Villa Scotti di Cuggiono, in Arch. loc. e cond. 2001, 701.*

L'applicazione al cancello condominiale di un sistema di apertura automatizzato non costituisce innovazione ma semplice modificazione della cosa comune, rispondendo meramente allo scopo di un uso del bene comune più intenso e proficuo, di un più comodo godimento di esso e di una maggiore sicurezza del condominio che evita così la mancata chiusura del cancello per dimenticanza o negligenza dei condomini.

* *Trib. civ. Brescia, 7 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 769.*

Non costituisce innovazione, ma semplice modificazione della cosa comune, la sostituzione dei cancelli di ingresso e uscita dei box, con sistema di apertura manuale, con altri a movimento automatizzato. Pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma, cod. civ.

* *Trib. civ. Monza, 14 dicembre 1984, Garimoldi e altri c. Cond. Sesto Est. 1, in Arch. loc. e cond. 1985, 79.*

Non costituisce innovazione la sostituzione del cancello di ingresso al cortile condominiale, dotato di sistema di apertura manuale, con altro a movimento automatizzato. Pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2 e 3, c.c.

* *Pret. civ. Pisa, 3 aprile 1995, n. 59, Camuglia e Mangini c. Condominio Via Guerrazzi n. 2 di Pisa, in Arch. loc. e cond. 1995, 627.*

È nulla la delibera assembleare che comporti una limitazione delle concrete modalità dell'uso di una cosa comune da parte di un condomino, determinando una illecita compressione del suo diritto all'uso stesso. (Nel caso di specie l'uso di un passo carraio comune da parte degli attori ha subito una vera e propria mutazione a seguito dell'introduzione di nuovi cancelli automatici, tenuti chiusi durante l'intero arco della giornata, mentre i precedenti cancelli a funzionamento manuale venivano tenuti aperti durante le ore lavorative).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 12 gennaio 1989, Reversi ed altra c. Condominio di Via Milano 52/60, Cesano Boscone, in Arch. loc. e cond. 1990, 96.*

Non costituisce spoglio l'apposizione di un cancello a chiusura di un passaggio con la consegna della chiave a chi esercita il transito, specie quando vi sia l'assunzione dell'impegno a tenere il cancello stesso aperto dall'alba fino alle ore notturne.

* *Pret. civ. Taranto, 22 luglio 1981, n. 633, Fiusco c. Della Queva, in Arch. civ. 1981, 1009.*

È nulla, per il suo contenuto fortemente limitativo del diritto d'uso spettante ad ogni singolo condomino sulle cose comuni, al punto di comprometterne totalmente l'esercizio, la deliberazione assembleare di affidare le chiavi del cancello di ingresso al cortile condominiale esclusivamente alla custode e ai consiglieri.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 maggio 1994, Leone c. Condominio di via Fara n. 33 in Milano, in Arch. loc. e cond. 1995, 425.*

La sostituzione di un sistema di apertura e chiusura manuale del cancello carraio condominiale con altro meccanismo automatico non implica alterazione sostanziale o funzionale della cosa comune o un qualsiasi mutamento della sua destinazione.

* *Corte app. civ. Brescia, sez. I, 16 luglio 1993, n. 540, Pedrolli c. Cond. Montenero di Brescia, in Arch. loc. e cond. 1994, 821.*

La ripartizione delle spese affrontate da un condominio per l'acquisto di un cancello automatico per l'accesso ai box deve essere eseguita secondo il criterio previsto dal comma 2 dell'art. 1123 c.c., a norma del quale, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese devono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

* *Corte app. civ. Roma, sez. IV, 15 luglio 1994, n. 2134, Pizzardi c. Condominio di Via Pereira 142 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1995, 394.*

Siccome l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni trova origine e fondamento essenzialmente nel suo diritto dominicale e non già nella concreta utilizzazione che egli faccia del bene, è legittima la delibera assembleare che approva l'automazione del cancello del passo carraio, ripartendone la spesa in proporzione alle quote millesimali di ognuna delle porzioni immobiliari, indipendentemente dal possesso e dall'uso di una o più vetture.

* *Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 600.*

La sostituzione di un lucchetto ad un cancello comune ed il ripristino delle originarie condizioni dell'illuminazione (alterata abusivamente da un condominio) sono interventi che l'amministratore può prendere di propria iniziativa e senza necessità di mandato assembleare, attesa la loro evidente natura di atti conservativi dei diritti di tutti i condomini sulle cose comuni.

* *Trib. civ. Milano, 18 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 4.*

In tema di condominio negli edifici l'azione di spoglio non è legata al diritto di comproprietà delle cose comuni, bensì al *factum possessionis*, che si concreta nel potere sulle medesime di per sé considerato, indipendentemente da un rapporto di signoria generale o particolare (nel caso concreto: un condominio ha ricevuto tutela possessoria per l'apertura mediante chiavi elettroniche di un cancello per l'accesso ad un cortile comune).

* *Pret. civ. Salerno, ord. 4 aprile 1997, in Rass. loc. e cond. 1997, 243.*

h) Passi carrabili

La servitù di passo carrabile, specialmente se a favore di un immobile adibito per uso abitativo, si distingue da quella di passaggio pedonale solo per la maggiore ampiezza del suo contenuto perché, a meno che non sia stata espressamente costituita solo per il trasporto delle merci, condivide con quest'ultima la funzione di consentire il transito delle persone soddisfacendo anche le esigenze di trasporto con veicoli di persone e merci da e verso il fondo dominante; conseguentemente, estendendosi la domanda di reintegra nel possesso di una servitù di passo carrabile alla reintegra nel possesso del passaggio pedonale, la sua sostituzione con quella di reintegra nella servitù di passaggio pedonale realizza solo una riduzione quantitativa della originaria domanda, consentita alla parte, ai sensi dell'art. 184 c.p.c. senza necessità di accettazione dell'altra, che non ha interesse ad opporvisi per ottenere una decisione di accertamento negativo della originaria pretesa, dato che la sentenza sulla domanda successivamente ridotta fa stato anche sulla consistenza del diritto dell'attore, escludendo, con effetto di giudicato, il fondamento della originaria maggiore pretesa.

* *Cass. civ., sez. II, 29 ottobre 1992, n. 11764, Di Marco c. Catena.*

La delibera condominiale che autorizza il passaggio carrabile dei condomini, già titolari di un diritto di passaggio pedonale, su un viale comune del fabbricato, regola l'uso del bene comune – regolamentazione demandata all'amministratore, a cui però possono sostituirsi, in qualità di mandanti, i condomini – costituendo un diritto personale a loro favore, ed è valida, anche se adottata a maggioranza, purché non comprima i diritti ad essi appartenenti per convenzione o per effetto dell'acquisto delle unità immobiliari o per legge.

* *Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1998, n. 3424, Condominio di via Capolungo n. 19 in Genova c. Pastonesi ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 354.*

Per l'apertura di un passo carrabile di accesso ad una proprietà, operato mediante la rimozione del cordolo del marciapiede e la conseguente sistemazione del varco è necessaria la concessione di costruzione da parte del Comune; né essa può essere sostituita dall'autorizzazione rilasciata dall'A.N.A.S., tutelando i due atti interessi pubblici diversi.

* *Cons. Stato, sez. V, 14 marzo 1980, n. 275, Planer ed altri c. Comune di Brunico, in Arch. giur. circ. 1981, 40.*

È illegittima l'apposizione da parte del comune di paletti ai lati di un passo carrabile di accesso ad edificio condominiale privato, effettuate su di un marciapiede soggetto a circolazione pedonale.

* *Trib. civ. Napoli, 30 ottobre 1990, in Arch. loc. e cond. 1992, 385.*

Deve considerarsi passo carrabile il varco del marciapiede ove sussista la materiale possibilità di passaggio di veicoli. Ove tale passaggio non sia possibile, il varco non può ritenersi passo carrabile neanche se sia intervenuta una concessione amministrativa. In tale ultimo caso non viola l'art. 115, comma quinto, lett. b) cod. strad., il conducente che abbia lasciato in sosta il veicolo innanzi ad uno di tali varchi.

* *Cass. pen., sez. IV, 9 marzo 1966, Mazzocca, in Giust. pen. 1967, II, 655.*

La "tassa" dovuta alla P.A. per l'occupazione del suolo pubblico corrispondente al passo carraio rientra negli oneri accessori posti per legge a carico del conduttore, rientrando nella categoria residuale prevista dall'art. 9, L. n. 392/78 e costituita dalla "fornitura di altri servizi comuni.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 29 aprile 1996, Soc. Marirosa c. Soc. Andes, in Arch. loc. e cond. 1997, 661.*

La prescrizione del divieto di sosta per l'apposizione del segnale di passo carraio ha una applicazione generale, includente anche il concessionario della facoltà di inibizione del passaggio sull'accesso tutelato.

* *Pret. civ. Bologna, 11 maggio 1993, n. 519, in Arch. giur. circ. 1994, n. 6.*

i) Portone

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., il portone d'ingresso, che sia strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di due corpi di fabbrica, appartenenti a proprietari diversi, ma costituenti un'unica entità immobiliare, deve presumersi oggetto di comunione dei predetti proprietari, ancorché costruito da uno solo di essi, se il contrario non risulti dal titolo. La disciplina del condominio degli edifici, infatti, trova applicazione anche con riguardo ai fabbricati che si sviluppano con una pluralità di proprietà individuali in senso verticale, anziché orizzontale.

* *Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1977, n. 4986.*

Nel c.d. piccolo condominio – al quale si applicano, per l'amministrazione, le norme degli artt. 1104, 1105 e 1106 c.c., piuttosto che quelle dell'art. 1136 c.c. – pur non essendo prescritte formalità particolari per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che a) una delibera sia adottata a seguito di regolare convocazione dell'assemblea e che b) la delibera riceva il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle quote ex art. 1105 c.c.

* *Trib. civ. Brescia, sez. II, 11 gennaio 2001, n. 199, Breda A. c. Breda G., in Arch. loc. e cond. 2001, 575.*

È nulla la delibera assembleare che disponga la chiusura permanente del portone d'ingresso dell'androne senza prevedere alcuna misura che ne consenta l'agevole apertura da parte dei soggetti legittimati al passaggio automobilistico.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1989, Scacchetti ed altra c. Condominio di via Melzo, 28, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 319.*

L'apposizione di una serratura manuale al portone di ingresso di un edificio condominiale in sostituzione di un preesistente sistema di apertura elettrocomandata configura un'innovazione vietata ex art. 1120 c.c. in quanto, costringendo a scendere le scale per aprire il portone, determina o può determinare un'evidente

compressione alla facoltà di godimento della cosa comune e della stessa proprietà esclusiva nei confronti di chi soffre di gravi limitazioni fisiche.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 1 marzo 1993, Pontali e altre c. Cond. di via Carpi n. 34 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1994, 619.*

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](#)**.