

## MURI CONDOMINIALI

**SOMMARIO:** a) Abbattimento; b) Aperture; c) Attraversamento di condutture, cavi e tubature; d) Costruzione in appoggio; e) Distanze legali; f) Facciata; g) In parte proprietà comune ed in parte proprietà esclusiva; h) Intercapedini; i) Luci; j) Muro di sostegno del giardino; k) Muro divisorio; l) Nozione di muri maestri; m) Nozione di muri perimetrali; n) Parapetti alla sommità dell'edificio; o) Pareti esterne; p) Sopraelevazione; q) Spese; r) Utilizzo.

### a) Abbattimento

L'abbattimento di muro perimetrale di edificio condominiale in cemento armato ad opera di un condomino - ravvisabile anche nel caso in cui venga rimossa la muratura (di tompagnamento) facente parte di detto muro - incidendo sulla sostanza essenziale della cosa, non rientra nell'ambito dell'art. 1102 cod. civ., che, nel regolare i diritti dei partecipanti alla comunione al fine di salvaguardare l'interesse comune e quello dei singoli consente solo modificazioni delle cose comuni nei limiti indicati, bensì costituisce innovazione, soggetta, come tale, alle regole dettate dall'art. 1120 cod. civ.

\* Cass. civ., sez. II, 18 giugno 1982, n. 3741, Di Chiara c. Severino.

La norma contenuta nell'art. 1102 c.c., nel sancire il diritto di ogni partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne uso secondo il loro diritto, gli attribuisce la facoltà di apportarvi, a tal fine, le modificazioni necessarie al suo miglioramento ma non certamente quella di eliminarla, sia pure per sostituirla poi con altra di diversa consistenza e struttura. Ne consegue che l'abbattimento di un muro portante di un edificio in condominio - sia pur sostituito, come nella specie, da travi in ferro - incidendo sulla struttura essenziale della cosa comune e sulla precipua funzione, non può farsi rientrare nell'ambito delle facoltà concesse al singolo partecipante alla comunione dal citato art. 1102 c.c., ma costituisce vera e propria innovazione, soggetta, come tale, alle regole dettate dall'art. 1120 c.c.

\* Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1994, n. 9497, Martino c. Ghio.

### b) Aperture

In tema di condominio negli edifici, l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condomino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato; in quest'ultima ipotesi, peraltro, affinché il comportamento illecito del condomino determini un danno risarcibile, occorre la prova di un concreto pregiudizio economico, la cui verifica, in assenza di un'effettiva dimostrazione, può ritenersi solo possibile o probabile.

\* Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 2009, n. 3035, Russo c. Mascia ed altri.

In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale dal comproprietario per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva ubicato nel medesimo fabbricato con altro immobile pure di sua proprietà estraneo al condominio; infatti, tale utilizzazione, comportando la cessione a favore di soggetti estranei al condominio del godimento di un bene comune, ne altera la destinazione, giacché in tal modo viene imposto un peso sul muro perimetrale che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i partecipanti al condominio.

\* Cass. civ., sez. II, 19 aprile 2006, n. 9036, Giani c. Cond. Via Aporti 34, Milano.

In tema di utilizzazione del muro perimetrale dell'edificio condominiale da parte del singolo condomino, costituiscono uso indebito della cosa comune, alla stregua dei criteri indicati negli artt. 1102 e 1122 del cod. civ., le aperture praticate dal condomino nel detto muro per mettere in collegamento locali di sua esclusiva proprietà, esistenti nell'edificio condominiale, con altro immobile estraneo al condominio, in quanto tali aperture alterano la destinazione del muro, incidendo sulla sua funzione di recinzione, e possono dar luogo all'acquisto di una servitù (di passaggio) a carico della proprietà condominiale.

\* Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1988, n. 5780, Parr. SS. Vito M. c. Cond. Via Fratt. Conforme, Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1995, n. 360.

Qualora l'apertura del muro perimetrale comune di un edificio condominiale sia eseguita dal singolo condomino per mettere in comunicazione una unità immobiliare di sua esclusiva proprietà con un'altra unità compresa in un diverso fabbricato, l'uso del muro comune non può ritenersi consentito a norma dell'art. 1102

c.c. in quanto non si risolve in un semplice maggiore suo godimento, ma integra una anormale e diversa utilizzazione diretta a sopperire ai bisogni di un bene al quale non è legato da alcun rapporto, venendo inoltre il muro e, quindi, le parti comuni del fabbricato, quali le fondazioni ed il suolo di cui esso fa parte, ad essere gravate da una vera e propria servitù a favore di un bene estraneo al condominio, per la cui legittima costituzione, vertendosi in tema di diritti reali immobiliari, è richiesta a pena di nullità la manifestazione del consenso in forma scritta di tutti i partecipi.

\* *Cass. civ., sez. II, 7 marzo 1992, n. 2773, Magazzini c. Alessandri.*

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 1, Torino, Arch. loc. e cond. 1997, 411.*

Costituisce uso indebito della cosa comune, non consentito, quindi, dalla norma dell'art. 1102 cod. civ., l'apertura praticata da un condomino nel muro comune per mettere in collegamento un vano dell'edificio condominiale con altro suo immobile estraneo a detto edificio, in quanto tale apertura viene a creare una servitù a carico del condominio, per la cui costituzione è richiesto il consenso di tutti i partecipanti alla comunione risultante da atto scritto a pena di nullità.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1986, n. 3867, Cond. V. Teramo c. Soc. Setta.*

Integra il reato di danneggiamento la condotta che deteriori la cosa che ne è oggetto sì da rendere necessaria una non agevole attività di ripristino. (Nella fattispecie, relativa all'apertura di un varco in un muro condominiale, la Corte ha tuttavia escluso la sussistenza del delitto posto che il condomino, con l'apertura della porta, non aveva abusato del suo diritto - garantito dall'art. 1102 c.c. - né aveva reso la parete condominiale inutilizzabile da parte del resto dei condomini).

\* *Cass. pen., sez. II, 27 ottobre 2009, n. 41284 (ud. 23 settembre 2009), Pisetta.*

In tema di condominio di edifici l'apertura di un varco su un muro comune che metta in comunicazione il terreno di proprietà esclusiva di un singolo condomino con quello comune non dà luogo alla costituzione di una servitù (che richiederebbe il consenso di tutti i condomini) quando il terreno comune viene già usato come passaggio pedonale e carrabile, sempre che l'opera realizzata non pregiudichi l'eguale godimento della cosa comune da parte degli altri condomini, vertendosi in una ipotesi di uso della cosa comune a vantaggio della cosa propria che rientra nei poteri di godimento inerenti al dominio.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 agosto 1999, n. 8591, Nuvoloni c. Cond. Cedro Sanremo.*

L'apertura di una porta o di una finestra da parte di un condomino o la trasformazione di una finestra che prospetta il cortile comune in una porta di accesso al medesimo mediante l'abbattimento del corrispondente tratto di muro perimetrale che delimita la proprietà del singolo appartamento non costituisce di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune che fa capo come ius possidendi a tutti i condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 1988, n. 1112, Castellana c. Marraffa.*

Il condomino può aprire nel muro comune dell'edificio nuove porte o finestre o ingrandire quelle esistenti solo se queste opere, di per sé non incidenti sulla destinazione della cosa, non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1994, n. 4996, Borgato c. Cond. Il Casone di Cernobbio.*

Le modificazioni di un bene condominiale per iniziativa del singolo condomino sono lecite nelle sole ipotesi in cui esse, oltre a non comprometterne la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico, ed a non alterare la destinazione del bene, non siano lesive dei diritti degli altri condomini relativi al godimento sia delle parti comuni interessate alla modificazione, sia delle parti di loro proprietà. Più in particolare, il condomino, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può apportare a tale recinzione, pur essa condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla

comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utilizzare il cortile, come in precedenza.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 2000, n. 42, Campanella c. Beretta.*

Il comproprietario o compossessore non può servirsi di un'area comune per accedere, attraverso un'apertura appositamente creata in un muro divisorio comune, ad un immobile di sua esclusiva proprietà o di suo esclusivo possesso, diverso dal fondo al cui servizio l'area venne originariamente creata, perché ciò si risolverebbe nella costituzione di una vera e propria servitù di passaggio su tale area, ovvero in una molestia del compossesso altrui.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 marzo 1987, n. 2973, Gianella c. Bickler.*

L'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale eseguiti da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, di massima non integrano abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102, primo comma, c.c., e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 4155, D'Urso c. Di Giacomo.*

I muri che delimitano il complesso condominiale, costituendone quindi il perimetro, non tollerano - abbiano essi natura di muri portanti o meramente divisori - aperture, da parte di un condomino, ove realizzando un passaggio con un immobile di appartenenza dello stesso condomino ma estraneo al condominio, possano dar luogo, attraverso il prolungato possesso, ad acquisto di servitù a carico dell'entità condominiale che circoscrivono.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 novembre 1985, n. 5628, Magnetto c. Fazzini.*

Il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione. Costituisce, per converso, uso abnorme del muro perimetrale l'apertura, da parte di un condomino, di un varco che consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, sempre di sua proprietà, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, il collegamento tra tali unità abitative determinando, inevitabilmente, la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato (a prescindere dalla creazione di una eventuale servitù di passaggio a carico di un ipotetico ingresso condominiale su via pubblica).

\* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1998, n. 1708, Di Paola c. Di Filippo ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 375.*

Il condomino di un edificio, essendo comproprietario dell'intero muro perimetrale comune e non della sola parte di esso corrispondente alla sua esclusiva proprietà, può apportare a tale muro, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura nel muro di un varco di accesso dal cortile condominiale ai locali di proprietà esclusiva, purché non impedisca agli altri condomini di continuare nell'esercizio dell'uso del muro o di ampliarlo in modo e misura analoghi e non alteri la normale destinazione del muro medesimo.

\* *Cass. civ., sez. II, 4 marzo 1983, n. 1637, Del Rosso c. Bandini.*

In presenza di aperture nel muro comune di un edificio in condominio eseguite da un condomino in corrispondenza della propria proprietà individuale, il terzo estraneo al condominio che da tali aperture subisca lesione nei propri diritti può chiederne la modificazione o l'eliminazione nei confronti del singolo condomino che l'apertura ha eseguito, ma non può, neppure citando in giudizio l'intero condominio, invocare a fondamento del proprio diritto la violazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale a cui è estraneo, in quanto il decoro architettonico rappresenta solo un limite fissato alla facoltà, individuale e collettiva, di apportare modificazioni all'edificio condominiale per il miglioramento, l'uso più comodo o il

maggior rendimento delle sue parti, di proprietà comune o di proprietà singola e che opera nei soli confronti dei partecipanti al condominio e non è opponibile dai terzi.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1983, n. 255, Lasagni c. Cattini.*

L'apertura di nuove finestre o la trasformazione di quelle esistenti nel muro comune verso gli spazi condominiali (nella specie, un pozzo di luce destinato ad arieggiare e illuminare i locali interni che vi prospettano), in corrispondenza della proprietà del singolo, costituisce esercizio del diritto di proprietà e non di quello di servitù, per cui non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondo altrui (artt. 900, 907, cod. civ.), bensì quelle che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa, senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione, di non alterare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e di non ledere i diritti degli altri condomini (artt. 1102, 1139 cod. civ.).

\* *Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1982, n. 6929, Pochy Rianò c. Giannandrea.*

Negli edifici in condominio i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 c.c., non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato. (Nel caso, la S.C., in applicazione del suindicato principio, ha confermato la sentenza del giudice del merito che aveva giudicato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale, dopo avere incensurabilmente accertato che da essa non era derivata alcuna sostanziale modifica dell'entità materiale del bene né il mutamento di destinazione dell'androne comune, di cui il ricorrente poteva continuare a fare uso secondo il suo diritto; incontestata essendo ulteriormente rimasta l'insussistenza di alterazione del decreto architettonico del bene medesimo in conseguenza di detta apertura).

\* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2002, n. 4314, Madia c. De Rito, in Arch. loc. e cond. 2002, 342.*

Salva l'opposizione, per motivi di sicurezza o di estetica, degli altri partecipanti alla comunione, al condomino è consentito di aprire nel muro comune, sia esso maestro oppure no, luci sulla strada o sul cortile; tuttavia, qualora il muro comune assolva anche la funzione di isolare e dividere la proprietà individuale di un condomino dalla proprietà individuale di altro condomino, ricorrono anche gli estremi per l'applicabilità dell'art. 903, secondo comma, cod. civ., con la conseguenza che, in tal caso, l'apertura della luce resta subordinata sia alle condizioni ed alle limitazioni previste dalle norme in materia di condominio (con riguardo agli interessi riconosciuti a tutti i partecipanti alla comunione e alle regole stabilite circa l'uso delle cose comuni da parte dei singoli condomini) sia, alla stregua del secondo comma del citato art. 903 cod. civ., al consenso del condomino vicino, in considerazione dell'interesse del medesimo alla riservatezza della sua proprietà individuale.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1981, n. 3819, Gallo c. Cicatelli.*

La realizzazione di un'apertura nel muro perimetrale dell'edificio condominiale, che metta in comunicazione - senza pregiudizio per la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio - l'appartamento di proprietà esclusiva con il giardino «annesso», attuando un collegamento tra entità principale ed entità accessoria costituenti un'unica entità condominiale, si configura come atto di godimento rivolto ad una maggiore e più intensa utilizzazione della cosa comune.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 1978, n. 4592.*

Il condomino di un edificio non può, eseguendo una costruzione in aderenza al muro perimetrale comune, chiudere un'apertura destinata a dare luce ad un vano di proprietà di altro condomino, giacché l'art. 1102 c.c. gli vieta di attrarre nella sua sfera esclusiva un elemento comune dell'edificio, con correlativo impedimento per un altro condomino di continuare a farne uso in conformità alla sua destinazione.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1975, n. 1560.*

È lecita l'apertura di una seconda porta di accesso al proprio appartamento operata da un singolo condomino, a condizione che non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio.

\* *Trib. civ. Milano, sez. IV, 13 maggio 1996, n. 4456, Prada e altro c. Volta, in Arch. loc. e cond. 1996, 945.*

Non è consentito ad un condomino, senza il consenso degli altri condomini, praticare nel muro perimetrale un'apertura in modo tale da mettere in comunicazione due edifici completamente distinti fra di loro.

\* *Trib. civ. Piacenza, 3 luglio 1987, n. 314, Marchesi c. Burzi, in Arch. loc. e cond. 1987, 513.*

### **c) Attraversamento di condutture, cavi e tubature**

La collocazione di una tubatura di scarico di un servizio, di pertinenza esclusiva di un condomino, in un muro maestro dell'edificio condominiale, rientra nell'uso consentito del bene comune, per la funzione accessoria cui esso adempie, restando impregiudicata la domanda di condanna del risarcimento del danno, anche in

forma specifica, ossia mediante sostituzioni e riparazioni, proponibile per le infiltrazioni alla proprietà, o comproprietà, di altro condomino.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1999, n. 1162, Fazzini G. ed altri c. Piva ed altra, in Arch. loc. e cond. 1999, 417.*

Il comportamento della società di distribuzione del gas che inserisce arbitrariamente e senza alcuna necessità la diramazione per la fornitura del gas ad un utente condominiale anziché nella «presa» già predisposta sulla montante di distribuzione condominiale, in quella realizzata per l'utenza di un singolo condomino, presenta i caratteri della turbativa e molestia del godimento cui ha diritto quest'ultimo sulla parte dei muri perimetrali dell'immobile attraversati dalle condutture del gas.

\* *Pret. civ. Molfetta, 23 luglio 1988, n. 31, Germinario c. Italgas Sud Spa, in Arch. loc. e cond. 1989, 141.*

L'esecuzione nei muri comuni di tracce e canali per l'incasso degli impianti elettrici dei servizi di interesse comune configura l'ipotesi di cui all'art. 1102 c.c..

\* *Trib. civ. Milano, 24 giugno 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 592.*

Le opere di canalizzazione murata comprendenti gli impianti elettrici, gli impianti del telefono e quelli dell'antenna televisiva non possono considerarsi delle innovazioni.

\* *Trib. civ. Milano, 17 giugno 1991, in L'Amm. 1991, n. 8.*

Costituisce uso consentito del soprassuolo, l'apposizione di tubazioni operata dal condominio in adiacenza ai muri perimetrali dell'edificio, seppure nell'ambito dello spazio aereo sovrastante un'area scoperta facente parte del condominio, in proprietà esclusiva di uno dei condomini. Ciò in quanto, nel caso in cui una parte dell'edificio condominiale necessaria all'uso comune appartenga in proprietà esclusiva ad uno soltanto dei condomini, questi è tenuto, nell'esercizio delle sue facoltà di godimento, a rispettare la destinazione obbiettiva della suddetta parte all'utilità generale dell'intero condominio.

\* *Trib. civ. Napoli, 8 gennaio 1998, Capano c. Condominio di via Panoramica 85, Ercolano, in Arch. loc. e cond. 2000, 291.*

#### **d) Costruzione in appoggio**

L'illegittima costruzione in appoggio al muro perimetrale dell'edificio condominiale, eseguita dal condomino che sia anche proprietario esclusivo del suolo adiacente a detto muro, può dar luogo alla costituzione per usucapione di una servitù a favore del fondo di proprietà esclusiva ed a carico di quello di proprietà condominiale e, comportando un uso della cosa comune in violazione dell'art. 1102 cod. civ., costituisce una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini, la quale, salvi gli effetti dell'usucapione, è perseguibile senza limiti temporali quanto al diritto di ottenere la rimozione dell'opera illegittima, mentre il diritto al risarcimento del danno, conseguendo ad un illecito permanente, dato dall'iniziale comportamento lesivo e dalla successiva omessa eliminazione della situazione illegittima, soggiace a prescrizione pro rata temporis.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 agosto 1985, n. 4427, Lippi c. Picecco e altro.*

Non può essere ravvisata una costruzione in appoggio, qualora tra i due muri vicini esista un'intercapedine di cinque centimetri, ricoperta con lamiera per evitare le infiltrazioni di acqua piovana, salvo che sia accertata l'interdipendenza delle due strutture murarie per l'eventuale «ammorsamento» dei solai di copertura ed il ridotto spessore del nuovo muro in corrispondenza della più consistente struttura preesistente.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1977, n. 5152.*

In tema di appoggio di costruzione al muro comune, l'art. 884 c.c. riguarda la comunione del muro che risulti instaurata ovvero si presuma sussistere tra proprietari, in quanto tali, di fondi finitimi, laddove non rientra nella sua fattispecie quella particolare forma di comunione costituita dal condominio degli edifici, grazie alla quale si trovi ad essere compartecipe della proprietà del muro maestro di un fabbricato il proprietario esclusivo di un fondo confinante. Costui, dato che i muri maestri dell'edificio condominiale sono destinati essenzialmente e soltanto al servizio dell'edificio stesso, può utilizzarli, per il miglior godimento del piano, o della porzione di piano, a lui appartenente, ma non può avvalersene, senza il consenso degli altri condomini, per l'utilità dell'altro, distinto immobile di cui egli solo, e non anche gli altri condomini, vanta la proprietà; ciò comporterebbe, infatti, la costituzione di una servitù a favore di un bene estraneo al condominio, costituzione che non può legittimamente avvenire senza il consenso di tutti i comproprietari.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 agosto 1977, n. 3378.*

Il diritto di comproprietà dei condomini sulle parti comuni di un edificio deve ritenersi lesivo ove uno dei condomini, in violazione delle regole sui rapporti di vicinato abbia volto l'utilità che può dare la cosa comune

a vantaggio di altra diversa e distinta sua proprietà contigua. (Nella specie uno dei condomini aveva costruito in un cortile di sua esclusiva proprietà un manufatto in appoggio al muro perimetrale comune).

\* *Cass. civ., sez. II, 24 agosto 1981, n. 4985, Romanello c. Meloni.*

La nuova costruzione, che risulti in appoggio (o in aderenza) non al muro in cui si apre la preesistente veduta del vicino bensì ad un muro - a questo addossato - dello stesso proprietario della costruzione, non è soggetta all'osservanza della distanza verticale di tre metri dalla soglia della veduta prescritta dal terzo comma dell'art. 907 c.c., che trova applicazione solo nel caso di appoggio della costruzione al muro nel quale si trova la veduta, bensì deve rispettare da questa la distanza di tre metri in linea orizzontale misurata a norma dell'art. 905 c.c., come disposto dal primo comma dell'art. 907 c.c., ove la nuova costruzione, anche se non raggiunga in altezza il livello della veduta, si elevi in linea verticale oltre la distanza di tre metri dalla soglia della veduta stessa.

\* *Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1991, n. 11217, Quattrone c. Vitrioli.*

È in appoggio la costruzione che scarica sul muro del vicino il peso degli elementi strutturali costitutivi di essa, mentre è in aderenza quella che è posta in semplice e totale combaciamento con il muro del vicino, rispetto al quale ha piena autonomia, strutturale e funzionale, con la conseguenza dell'indipendenza del regime giuridico delle due proprietà contigue, sì che il perimento o la demolizione dell'una possano verificarsi senza che l'integrità dell'altra ne sia compromessa. Ciò premesso, deve ritenersi in appoggio anche la costruzione che gravi col suo peso sulle fondazioni della fabbrica del vicino.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1974, n. 3177.*

#### **e) Distanze legali**

L'art. 884 c.c., è una norma speciale di stretta interpretazione, che per la fattispecie da esso disciplinata, deroga alle norme generali sulla comunione fra cui l'art. 1102 c.c., che regola l'uso della cosa comune.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 marzo 1970, n. 538.*

Nelle zone soggette alla legge 25 novembre 1962 n. 1684 (cosiddetta legge sismica) non possono trovare applicazione le disposizioni dell'art. 884 cod. civ. che consentono al comproprietario del muro comune di immettere travi, nonché di attraversare il muro «con chiavi e catene di rinforzo», trattandosi di disciplina inoperante nelle zone sismiche per la prevalenza della relativa specifica legislazione.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1983, n. 252, Mirabile c. Cutroni.*

A norma dell'art. 884 c.c. - che va applicato per intero, non per parti separate, in quanto l'ultimo comma stabilisce le condizioni di illiceità, richieste, fra l'altro, per le aperture di incavi nel muro comune previste nel primo comma - il comproprietario, senza l'adempimento di alcuna preventiva formalità, può legittimamente praticare nel muro comune gli incavi che non riescano di danno o di pericolo per essi.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 marzo 1970, n. 538.*

Il comproprietario del muro comune non può praticare incavi che oltrepassino la metà dello spessore del muro.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1970, n. 2362.*

La facoltà di innalzamento del muro comune, prevista dall'art. 885 c. c., non può essere esercitata in violazione delle distanze legali stabilite specificamente per le vedute, dall'art. 907 dello stesso codice. Pertanto l'innalzamento del muro comune che delimiti un terrazzo o un lastrico solare con opere, quali un parapetto, destinate permanentemente ed inequivocamente all'esercizio della servitù di veduta, non può essere consentito, risolvendosi in un impedimento all'esercizio del corrispondente diritto da parte del proprietario del fondo dominante.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 novembre 1990, n. 11125, De Carlo c. Console.*

Il divieto di costruire a distanza inferiore a tre metri dalle vedute del vicino sussiste, se la costruzione appoggia sul muro su cui si apre la veduta, ancorché eretta su suolo pubblico, perché per l'esclusione del suddetto obbligo, a norma dell'art. 879, secondo comma, c.c., è necessario che la costruzione e la veduta siano separati da una pubblica via, non nel medesimo lato di essa.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 2000, n. 16117, Novellini ed altri c. Armillotta ed altra, in Arch. loc. e cond. 2001, 822.*

## f) Facciata

La facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

\* *Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 1998, n. 945, Mater Maria Sas c. Cond. Via Garian 42, Milano.*

La facciata e il relativo decoro architettonico di un edificio costituiscono un modo di essere dell'immobile e così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore; di conseguenza la modifica della facciata, comportando una interferenza nel godimento medesimo, può integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1995, n. 7069, D'Alessandria c. Michienzi. Conforme, Cass. civ., sez. II, 10 luglio 1985, n. 4109, Rossattini c. Meneghini.*

La facciata di prospetto di un edificio - abbia o meno valore architettonico o decorativo - rientra nella categoria dei muri maestri, dei quali è cenno espresso nel n. 1 dell'art. 1117 c.c., e forma, conseguentemente, oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani riuniti in condominio; a carico di tutti costoro, conseguentemente, deve porsi, in proporzione, la spesa di rifacimento dell'intonaco.

\* *Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 298.*

In tema di edifici in condominio la tutela della facciata è apprestata non in modo astratto ed in via generale, ma nei soli casi in cui il condominio ne faccia un uso illegittimo, compromettendone l'aspetto esteriore con innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato. L'indagine rivolta a stabilire se in concreto ricorra il denunciato danno all'aspetto della facciata, rientra nei poteri del giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivata. (Nella specie la sentenza impugnata confermata dalla S.C. aveva escluso il carattere lesivo di una veranda realizzata da un condominio sulla terrazza a livello del proprio appartamento nella parte retrostante del fabbricato).

\* *Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 1998, n. 1297, Guida c. Masiero ed altro.*

Ai fini della validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che abbia disposto la esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, è necessario che il relativo argomento sia stato specificamente inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in quanto, riguardando la materia della amministrazione straordinaria del bene comune, non può ritenersi compreso nella dizione «varie».

\* *Cass. civ., sez. II, 28 giugno 1986, n. 4316, Borsellino c. Cond. Vitt. Agrig.*

Il criterio di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c., con riguardo all'ipotesi di cui al comma secondo, può trovare applicazione in concrete circostanze, con riguardo a qualunque parte comune dell'edificio e quindi anche alla facciata, in guisa che i condomini siano obbligati a contribuire alle spese di manutenzione e riparazione, non in base ai valori millesimali, ma in ragione dell'utilità che la cosa comune sia obiettivamente destinata ad arrecare a ciascuna delle proprietà esclusive, laddove la spesa potrebbe gravare indistintamente su tutti i partecipanti alla comunione secondo il criterio generale di cui all'art. 1104 c.c. solo se la cosa comune in relazione alla sua consistenza ed alla sua funzione fosse destinata a servire ugualmente ed indiscriminatamente i diversi piani o le singole proprietà. (Nella specie la S.C. ha ritenuto correttamente applicato il principio surriportato con riguardo alla ripartizione delle spese di riparazione della pannellatura della facciata di un edificio, sul rilievo che essa assolve ad una duplice funzione, l'una di protezione verso l'esterno dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini e di riparo dagli agenti atmosferici, l'altra di abbellimento della facciata del fabbricato).

\* *Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 1992, n. 13655, Cond. Via Petraglione c. Tardelli.*

La domanda proposta da un condomino nei confronti di altro condomino per ottenere la riduzione in pristino della facciata dell'edificio condominiale, ove comporti l'accertamento del diritto del condomino convenuto di modificare sostanzialmente la facciata dell'edificio in forza del proprio titolo d'acquisto, essendo destinata ad incidere sui diritti su un bene comune degli altri condomini, deve essere decisa nei confronti di tutti, perché investe un rapporto giuridico unico ed indivisibile, con la conseguenza che deve disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini pretermessi a norma dell'art. 102 c.p.c..

\* *Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1992, n. 11509, Comparini c. Ponzoni.*

Qualora un condominio sia formato da parti edificiali distinte, le spese per la imbiancatura delle facciate non possono essere ripartite fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

\* *Trib. civ. Milano, 21 marzo 1991, in L'Amm. 1991, n. 5.*

Deve considerarsi valida la delibera assembleare che ha conferito all'amministratore l'incarico di direttore dei lavori da eseguirsi sulle facciate condominiali.

\* *Trib. civ. Milano, 23 aprile 1990, in L'Amm. 1990, n. 5.*

In materia di condominio i proprietari dei boxes, situati in corpo di fabbrica separato e retrostante, sono tenuti a contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione della facciata, indipendentemente dal fatto che essi debbano o meno passare all'interno dell'edificio di cui essa faccia parte.

\* *Trib. civ. Milano, 18 novembre 1991, in Giust. civ. 1992, I, 3181.*

#### **g) In parte proprietà comune ed in parte proprietà esclusiva**

Qualora un muro sia in parte in proprietà comune ed in parte in proprietà esclusiva, il comproprietario non può effettuare opere sulla parte di sua proprietà esclusiva, che pregiudichino la stabilità della parte comune.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 1978, n. 4688.*

#### **h) Intercapedini**

Il concetto di costruzione, ai fini della disciplina sulle distanze legali, si estende a qualsiasi opera stabilmente infissa al suolo che, per solidità, struttura e sporgenza del terreno sia idonea a creare quelle intercapedini dannose che la legge o le norme regolamentari locali, stabilendo la distanza minima tra le costruzioni, intendono evitare. (Fattispecie relativa a tettoia a copertura di posti-auto).

\* *Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2005, n. 15282, Residenza Il Castello srl c. Vergnano, in Arch. loc. e cond. 2006, 151.*

A meno che non risulti diversamente dal titolo, l'intercapedine creata dal costruttore tra il muro di contenimento del terreno che circonda i piani interrati o seminterrati dell'edificio ed il muro che delimita questi piani deve considerarsi comune ai proprietari delle unità immobiliari dell'intero edificio quando sia in concreto accertato che è destinata a fare circolare l'aria e ad evitare umidità ed infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta e dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 maggio 1996, n. 4391, Ascanio c. Soc. Finpas.*

L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale - che costituisce il suolo di esso - e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, è comune, in quanto destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1999, n. 2395, Lazzari ed altro c. Macellari ed altro.*

#### **i) Luci**

Ogni trasformazione che rende interna una luce che prima era esterna, ne riduce, di regola, l'utilità perché impedisce di ricevere luce ed aria direttamente dall'esterno, sicché, quando la trasformazione riguarda il muro comune nel quale il condomino ha diritto di mantenere la luce, illecitamente eccede l'ambito dei poteri di utilizzazione della cosa comune, che l'art. 1102 c.c. riconosce ad ogni condomino solo nei limiti in cui non sia alterata la destinazione della cosa o impedito agli altri condomini di fare uso di tale cosa secondo il loro diritto.

\* *Cass. civ., sez. II, 6 maggio 1993, n. 5223, Calafiore c. Pulitanò.*

#### **j) Muro di sostegno del giardino**

In tema di condominio negli edifici, la circostanza che un «muro di sostegno» di un giardino di proprietà esclusiva sovrasti un sottostante terreno di proprietà condominiale, adibito a passaggio, non è di per sé sufficiente all'inclusione del muro medesimo fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che la suddetta opera, per sua natura destinata a svolgere funzione di contenimento di quel giardino, e quindi a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compresa fra le indicate cose comuni solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione a servizio di tutti i condomini, in quanto necessaria a consentire detto passaggio.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 145, Cond. Le Terraz. c. Alessandroni.*

Nel caso in cui un muro di contenimento di proprietà esclusiva di uno solo dei partecipanti al condominio sia indispensabile per l'esistenza o la protezione del fabbricato condominiale, con la proprietà esclusiva del singolo, concorre una comunione di godimento in favore di tutti i condomini che ricavano un'utilità della cosa, sicché gli stessi sono tenuti a contribuire alla sua conservazione, in proporzione alle rispettive quote ex art. 1123 c.c.

\* Trib. civ. Napoli, 8 febbraio 2001, Marino Cerrato ed altri c. Condominio Via S. Mandato 37/b, Napoli, Arch. loc. e cond. 2001, 448.

### **k) Muro divisorio**

In tema di condominio negli edifici, debbono comprendersi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, di cui all'art. 1117 n. 1 cod. civ. - la destinazione delle quali, a norma del precedente art. 1102, non può essere alterata dal singolo condomino - le parti definite come tali dal titolo o aventi un'oggettiva attitudine al servizio ed al godimento collettivo. Tra esse non rientra un muro, di ridotte dimensioni, delimitante un terreno di proprietà esclusiva di un condomino, ove risulti idoneo a tutelare la sicurezza del condominio quale muro di cinta, e idoneo soltanto a delimitare la detta proprietà esclusiva come muro divisorio.

\* Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1981, n. 577, Imperati c. Acampora.

Nell'ordinamento vigente non esiste il principio della indivisibilità funzionale del muro divisorio: questo «si presume» comune ma, per ciò stesso, può anche essere oggetto, per convenzione o altro titolo, di proprietà divisa, in senso verticale od orizzontale.

\* Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1977, n. 2590, Godina c. Corvaglia.

La presunzione del muro divisorio tra due edifici non viene meno per la demolizione di uno di essi.

\* Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1977, n. 3915.

La comunione del muro divisorio non va intesa nel senso che ciascuno dei comproprietari abbia la proprietà assoluta della metà del muro (e del suolo) secondo una linea mediana ideale, da considerarsi come linea di confine delle proprietà esclusive da esso delimitate bensì nel senso che ciascuno di essi è proprietario, sia pure pro quota, dell'intero muro, e del suolo ad esso sottostante, in ogni sua parte (identificandosi la linea di confine delle proprietà esclusive con il muro ed il suolo comune); né la demolizione di uno dei due edifici confinanti fa venire meno (in assenza di titolo o di giustificazione) la comunione, che può essere utilmente invocata ad ogni effetto da ciascuno dei partecipanti, con la conseguenza che il comproprietario del muro comune abbattuto arbitrariamente dall'altro comproprietario ha diritto alla costruzione del manufatto secondo le primitive sue caratteristiche, nonché al risarcimento del danno ed alla restituzione della parte di suolo comune indebitamente attratta nella sfera della signoria esclusiva dell'altro condomino, restando esclusa l'applicabilità dell'art. 938 cod. civ., in tema di accessione invertita, che è configurabile in relazione ad una porzione di fondo di proprietà esclusiva.

\* Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1988, n. 3393, Nardi c. Mercuri.

I muri divisorii tra le unità immobiliari di proprietà esclusiva e quelle di proprietà comune negli edifici in condominio non sono equiparabili né specificamente ai muri maestri né genericamente alle parti dell'edificio necessarie per l'uso comune ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c.; i muri divisorii suddetti sono soggetti, in applicazione del criterio analogico, alla disciplina prevista dall'art. 880, c.c., secondo cui si presume comune il muro di separazione tra entità fondiarie finitime. (Nella specie, il condomino proprietario di un locale del piano cantinato destinato a ripostiglio aveva abbattuto il muro di separazione tra l'androne coperto di proprietà condominiale e il detto locale per adibire quest'ultimo a garage. I giudici del merito avevano accolto la domanda di rimessione in pristino e la Corte di cassazione, rigettando il ricorso, ha enunciato il principio di cui in massima).

\* Cass. civ., 11 marzo 1975, n. 903.

### **l) Nozione di muri maestri**

In tema di parti comuni dell'edificio condominiale, nella nozione di muri maestri di cui all'art. 1117 c.c. rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali - ancorché la funzione portante sia assolta principalmente da pilastri ed architravi - sono anch'essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell'edificio. Né siffatta condominialità viene esclusa dall'essere addossato ad essi il muro di altro fabbricato costruito in aderenza, restando ciascuno degli edifici delimitato, difeso e strutturalmente delineato dal proprio muro, con la conseguente autonomia giuridica della disponibilità che su ciascuno hanno i diversi nuclei di condomini, senza alcun ingerenza dell'uno sul muro dell'altro.

\* Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1982, n. 776, in Arch. civ. 1982, 891.

Nel caso di costruzione in cemento armato, l'espressione «muro maestro» contenuta nell'art. 1117, c.c., non va riferita solamente all'intelaiatura di pilastri e di architravi che costituisce l'ossatura dell'edificio, ma anche ai pannelli in muratura di mattoni o di altro materiale che riempiono all'esterno i vani e compongono insieme il primo edificio, che senza di essi sarebbe un vuoto scheletro privo di funzionalità pratica.

\* *Cass. civ., 23 aprile 1971, n. 1186.*

### **m) Nozione di muri perimetrali**

I muri perimetrali degli edifici in cemento armato (cosiddetti pannelli di rivestimento o di riempimento) delimitanti un edificio in condominio rispetto ad altro edificio condominiale costruito in aderenza, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 934 e 1117 c.c. appartengono a tutti i comproprietari del suolo, in quanto costruiti su suolo comune, e pertanto, costituendo un elemento strutturale dell'immobile di cui beneficiano tutti i condomini, a tutti i proprietari dei piani o delle porzioni di piano facenti parte del fabbricato in regime di condominio, che ne sono conseguentemente compossessori. (Nell'affermare il suindicato principio, la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di merito che, in ordine a due locali terranei dello stesso proprietario facenti parte di una costruzione ad «elle» includente due distinti condomini edificati l'uno in appoggio all'altro, aveva escluso la natura condominiale del muro che li delimitava e separava, negandone il relativo compossesso in capo ai condomini).

\* *Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 2004, n. 23453, Cond. Via Bustichini 6/8 Castelfiorentino c. Petri.*

I muri perimetrali di un edificio condominiale sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso di cui costituiscono parte organica. Per tale loro funzione e destinazione possono essere usati dal singolo condomino solo per il miglior godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva, ma non possono essere utilizzati, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di altro immobile di sua esclusiva proprietà non facente parte del condominio, in quanto ciò implicherebbe la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio. Ne consegue che il condomino il quale voglia appoggiare al muro condominiale una costruzione realizzata su suolo contiguo di sua proprietà esclusiva non può farlo senza il consenso degli altri condomini, non essendo applicabile la disciplina dell'art. 884 c.c. (costruzione in appoggio al muro comune).

\* *Cass. civ., 26 marzo 1994, n. 2953.*

I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1986, n. 3867, Cond. V. Teramo c. Soc. Setta.*

Poiché le moderne tecniche costruttive in cemento armato hanno profondamente modificato la funzione dei muri perimetrali che non è più quella di assicurare la stabilità dell'edificio bensì soltanto quella di delimitarlo esternamente, mentre la funzione portante è esercitata dai pilastri e dalle architravi in conglomerato cementizio, l'abbattimento da parte di un condomino di un tratto del muro perimetrale di tamponamento per sostituirlo con porte scorrevoli non comporta, di regola, un'alterazione della sua normale destinazione, vietata dall'art. 1102, c.c., ma costituisce uso normale lecito della cosa comune e solo in particolari circostanze, da dimostrarsi di volta in volta può assumere aspetti lesivi dell'integrità dell'edificio quando ne comprometta la sicurezza o il decoro o altri essenziali caratteristiche.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 settembre 1991, n. 10008, Colleschi c. Tiboni.*

I muri perimetrali di un edificio, anche se relativi a chiostrine o cortili su cui affaccino solo una parte dei condomini, sono comuni a tutti i proprietari di unità immobiliari dello stabile, in quanto, costituendo l'ossatura della costruzione, svolgono una funzione di utilità comune, anche se, ovviamente, più intensa per coloro che hanno appartamenti prospicienti su dette chiostrine o cortili. Pertanto, alle assemblee condominiali che devono deliberare su argomenti interessanti i muri perimetrali hanno diritto di partecipare tutti i condomini dello stabile e non solo quelli che, per la particolare posizione delle loro unità immobiliari, traggono da detti muri un vantaggio particolare rispetto al vantaggio generale e comune derivante dalla naturale funzione degli stessi.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 1986, n. 7402, Bruno c. Silvestri.*

I muri perimetrali degli edifici in cemento armato (cosiddetti pannelli di rivestimento o di riempimento) sono compresi fra i muri maestri definiti comuni dal n. 1 dell'art. 1117 c.c., giacché, pur non avendo funzione

portante, la quale negli edifici anzidetti è assolta principalmente dai pilastri e dagli architravi, costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile che, senza la delimitazione da essi operata sarebbe uno «scheletro vuoto» privo di qualsiasi utilità.

\* Cass. civ., sez. II, 7 marzo 1992, n. 2773, *Magazzini c. Alessandri*.

#### **n) Parapetti alla sommità dell'edificio**

Rientrano nell'ambito dei muri condominiali, ex art. 1117 n. 3 cod. civ., anche i parapetti posti alla sommità dell'edificio, svolgendo funzione di coronamento dell'intero stabile, le cui spese di riparazione debbono essere ripartite fra i condomini ex art. 1123 cod. civ.; pertanto, la determinazione della maggioranza dei condomini partecipanti all'assemblea di esonerare alcuni condomini dall'onere di spesa, con pregiudizio per i proprietari gravati, costituisce una tipica violazione dei diritti individuali sindacabili sotto il profilo della nullità.

\* Corte app. civ. Milano, 15 settembre 1989, *Condominio di via Fumagalli 10, Milano c. Carulli e altri*, in Arch. loc. e cond. 1990, 282.

#### **o) Pareti esterne**

Se possono presumersi oggetto di proprietà comune anche i muri perimetrali di un edificio in condominio, in quanto essi appaiono necessari all'esistenza ed alla statica dell'immobile, sono escluse, invece, da tale presunzione le pareti esterne, le quali abbiano, non già la funzione di sorreggere l'edificio, ma solamente quella di chiuderne gli ambienti, rispetto a costruzioni nelle quali l'ossatura dell'edificio sia costituita, anziché mediante muri, mediante altri sistemi costruttivi (intelaiature in cemento armato o in altri materiali, colonnati, pilastri ecc.). I muri di un edificio in condominio, che non esercitano alcuna funzione statica, ma sono soltanto divisori di contigui fabbricati, hanno un'utilità limitata a determinate parti dell'edificio e, interessando in sostanza solo i titolari delle proprietà che delimitano, possono bensì dare eventualmente luogo ad uno stato di comunione parziale tra i proprietari degli appartamenti limitrofi, che vengono a trovarsi da essi divisi, ma non possono essere considerati (salvo che il contrario non risulti dal titolo) oggetto di proprietà comune di tutti i proprietari delle diverse porzioni dell'edificio.

\* Cass. civ., 8 novembre 1958, n. 3654.

#### **p) Sopraelevazione**

I muri perimetrali di un edificio condominiale sono oggetto di proprietà comune anche nelle parti in cui delimitano un piano ottenuto con la sopraelevazione dello stabile, perché anche in quelle parti essi adempiono strutturalmente a una funzione che interessa tutti i partecipanti al condominio.

\* Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1978, n. 2475.

#### **q) Spese**

In tema di condominio di edifici, nel caso in cui un muro portante appartenga in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio, essendo esso comunque indispensabile per l'esistenza dell'edificio, con la proprietà esclusiva del singolo concorre una comunione di godimento in favore di tutti coloro i quali, nell'edificio, sono titolari della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano, con la conseguenza che tutti i condomini - i quali ricavano una utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili - sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione in proporzione alle rispettive quote, secondo il principio generale enunciato dall'art. 1123 primo comma c.c.

\* Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 1996, n. 1154, *Condominio di via Conciliazione 26, Putignano c. Vinella Michelangelo*.

Mentre l'onere delle spese di riparazione e ricostruzione del muro comune per quelle cause di deterioramento dipendenti dal suo uso normale è, ai sensi dell'art. 882 c.c., a carico di tutti i comproprietari, in proporzione del diritto di ciascuno, e si trasferisce, perciò, in capo a chiunque sia proprietario della cosa nel momento in cui si presenta la necessità della riparazione o della ricostruzione, l'onere delle spese provocate dal fatto di uno dei partecipanti, essendo connesso alla responsabilità personale di questo, grava esclusivamente sul soggetto che vi ha dato causa e non si trasferisce, quindi, solo a causa del trasferimento del diritto reale, al condomino che gli è succeduto.

\* Cass. civ., 30 marzo 1994, n. 3089.

Le spese per il rifacimento o la riparazione dei muri, che delimitino i giardini di singoli condomini con i fondi confinanti, devono ritenersi a carico proporzionale di tutti i partecipanti, in applicazione dell'art. 1123 primo

comma c.c., qualora il regolamento condominiale, di natura contrattuale, consideri detti manufatti di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandoli ai muri di cinta.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 agosto 1990, n. 8198, Esibiti c. Cond. V. Gozzano.*

In tema di condominio di edificio, i muri delimitativi del vano scale non possono essere considerati alla stregua delle scale stesse né «accessori» delle medesime, stante che, facendo parte della struttura portante dell'edificio, sono viceversa da considerarsi quale parte comune necessaria per l'esistenza dello stesso (Fattispecie nella quale, alla stregua di tale principio, il tribunale adito ha rigettato l'opposizione proposta avverso la delibera assembleare con cui il condominio, approvando il rendiconto dei lavori di tinteggiatura dei muri delimitanti il vano scale, ripartiva, in ossequio all'art. 1123, primo comma, c.c., la relativa spesa considerando anche le unità immobiliari attoree, adibite a negozi e site al piano terreno).

\* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 23 ottobre 2000, n. 2695, Condominio via Indipendenza 29, Bologna, in Arch. loc. e cond. 2001, 267.*

## **r) Utilizzo**

L'utilizzazione, da parte del singolo condomino, del muro perimetrale dell'edificio per le sue particolari esigenze è legittima purché non alteri la natura e la destinazione del bene, non impedisca agli altri condomini di farne uso analogo e non arrechi danno alle proprietà individuali dei medesimi altri condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 20 marzo 1974, n. 776.*

I muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati all'esclusivo servizio dell'edificio condominiale, del quale costituiscono parte organica, e non possono, per loro natura, essere asserviti, se non nei modi consentiti dalla legge (atto scritto e consenso di tutti i condomini), ad altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condomini, costituente entità economica distinta rispetto all'edificio condominiale.

\* *Cass. civ., sez. II, 20 maggio 1978, n. 2504.*

Con riguardo al muro perimetrale di un edificio condominiale, il quale è oggetto di comunione per tutta la sua estensione, ivi comprese le parti corrispondenti a piani e ad appartamenti di proprietà individuale, l'utilizzazione del singolo partecipante deve ritenersi preclusa non solo quando ne alteri la destinazione od impedisca agli altri condomini un pari uso (art. 1102 cod. civ.), ma anche quando implichi una lesione del diritto di altro partecipante sul bene di sua proprietà esclusiva (nella specie, trattandosi di una scala esterna che toglieva luce ed aria ad un sottostante appartamento).

\* *Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1982, n. 2751, De Leo c. Mele.*

Il principio secondo cui l'utilizzazione di parti comuni e anche di muri divisorii dell'edificio condominiale per la realizzazione di impianti al servizio esclusivo dell'appartamento del singolo condomino esige il rispetto sia dell'art. 1102 cod. civ., sia delle norme del codice civile sulle distanze per evitare la violazione dei diritti degli altri condomini sugli immobili di loro esclusiva proprietà, non è applicabile nell'ipotesi di installazione degli impianti che sono indispensabili per una effettiva abitabilità dell'appartamento secondo la evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni in tema di igiene.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 139, Tormen c. Ciampa.*

I muri perimetrali di un edificio in condominio costituiscono oggetto di comunione pro indiviso per tutta la loro estensione. Pertanto, il proprietario di ciascun piano può utilizzarli anche nella parte corrispondente ai piani o porzioni di piano di proprietà esclusiva di altri condomini, sia pure con il rispetto dei limiti posti dall'art. 1102, c.c..

\* *Cass. civ., 8 luglio 1969, n. 2514.*

La nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. Pertanto, con particolare riguardo al muro perimetrale dell'edificio - anche in considerazione delle sue funzioni accessorie di appoggio di tubi, fili, condutture, targhe e altri oggetti analoghi - deve ritenersi che l'apposizione di una vetrina o mostra sul detto muro da parte di un condomino in corrispondenza del proprio locale destinato all'esercizio di attività

commerciale non costituisca di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune che fa capo come jus possidendi a tutti i condomini, se effettuata nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c..

\* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1998, n. 1499, Inverardi L. c. Inverardi F.*

Nel caso di edifici in condominio, i proprietari dei singoli piani possono utilizzare i muri comuni, nella parte corrispondente agli appartamenti di proprietà esclusiva, aprendovi nuove porte o vedute preesistenti o trasformando finestre in balconi o in pensili, a condizione che l'esercizio della indicata facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 c.c., non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e non menomi o diminuisca sensibilmente la fruizione di aria e luce per i proprietari dei piani inferiori. (Nella specie il giudice di merito, con la sentenza confermata dalla Suprema Corte, aveva ritenuto sussistente una sensibile diminuzione di aria e luce in danno dell'appartamento sito al piano terra, in conseguenza della costruzione di balconi da parte dei proprietari degli appartamenti siti al primo e al secondo piano, in relazione anche alla giacitura particolare dell'edificio condominiale, il cui piano terra si trovava di circa due metri al di sotto della latistante via pubblica).

\* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1994, n. 10704, Scibetta c. Naro e Alongi.*

L'utilizzazione del muro comune con l'inserimento di elementi ad esso estranei e posti a servizio esclusivo della porzione di uno dei comproprietari, deve avvenire nel rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c., e in particolare del divieto di alterare la destinazione della cosa comune, impedendo l'uso del diritto agli altri proprietari, e di quelle dettate in materia di distanze, allo scopo di non violare il diritto degli altri condomini esercitabile sulle porzioni immobiliari di loro proprietà esclusiva. (In applicazione di tale principio, la Corte ha considerato corretta la valutazione di illegittimità, data dal giudice di merito, con riguardo all'inserimento - nel muro comune - di alcuni tubi di scarico, oltre la linea mediana, osservando che in tal modo veniva impedito al comproprietario di fare un uso del muro, nella metà di sua pertinenza, pari a quello fatto dall'altro proprietario).

\* *Cass. civ., sez. II, 1 aprile 2003, n. 4900, Li Pomi c. Lanza F. ed altri.*

È consentita al condomino dall'art. 1102 c.c. un'ampia utilizzazione della parte del muro perimetrale corrispondente alla proprietà parziaria, come l'apertura di una finestra o di una porta, oppure l'applicazione di un'insegna o targa pubblicitaria, assoggettandola al duplice limite di non alterare la destinazione della cosa comune e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

\* *Corte app. civ. Milano, 20 settembre 1989, n. 1467.*

## **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.\*\*](#)