

SERVITU' IN CONDOMINIO

SOMMARIO: a) Controversie (azioni negatorie e confessorie); b) Costituzione; c) Di elettrodotto; d) Di passaggio; e) Di riscaldamento; f) Di telefonia; g) Obbligo di contribuire alle spese.

a) Controversie (azioni negatorie e confessorie)

Qualora soltanto alcuni condomini chiedano accertarsi in giudizio, nei confronti di un terzo che ne assuma la proprietà esclusiva o deduca l'esistenza di una servitù, l'appartenenza al condominio di alcuni beni e la loro libertà da pesi ed oneri, il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i condomini, poiché la sentenza, ancorché di accertamento e non costitutiva, pronunciata in assenza di alcuni di essi, in quanto a loro non opponibile, sarebbe inutiliter data, non essendo idonea a produrre gli effetti che gli attori si ripromettevano nel domandarla, e cioè il riconoscimento della contitolarità anche dei condomini pretermessi, con i vantaggi ma anche con gli oneri connessi, né gli effetti che il convenuto si prometteva con il contestarla e cioè il suo diritto sui beni rivendicati dai condomini e dagli stessi reclamati come liberi da pesi.

** Cass. civ., sez. II, 14 ottobre 1988, n. 5566, Rampetta c. Ziviello.*

In tema di azioni negatorie e confessorie (servitutis) la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste tutte le volte in cui sorga controversia sull'esistenza e sulla estensione di servitù prediali costituite a favore o a carico dello stabile condominiale nel suo complesso o di una parte di esso; invero, le servitù a vantaggio dell'intero edificio in condominio, contraddistinte dal fatto che l'utilitas da esse procurate accede all'intero stabile e non ai singoli appartamenti individualmente considerati, vengono esercitate indistintamente da tutti i condomini nel loro comune interesse, e, pertanto, pur appartenendo a costoro e non al condominio in quanto tale, posto che questo è privo di personalità giuridica, integrano un bene comune inerente alla sfera della rappresentanza processuale del suddetto amministratore, a norma del secondo comma dell'art. 1131 cod. civ. allorché, invece, l'azione negatoria sia diretta a conseguire anche la rimozione di opere comuni, attraverso le quali la servitù venga esercitata, è necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini in quanto, in tale ipotesi, gli effetti di detta azione sono destinati a riflettersi sulle situazioni giuridiche dei singoli condomini considerati come espressioni di interessi individuali.

** Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1984, n. 6396, Cirillo c. Venturi.*

L'amministratore del condominio di un edificio è legittimato ad esercitare la actio confessoria servitutis in favore del condominio e nei confronti di un terzo con l'autorizzazione dell'assemblea, che una volta concessa deve ritenersi operante anche per i gradi di giudizio successivi e quindi anche per la proposizione del ricorso per cassazione.

** Cass. civ., sez. III, 1 ottobre 1997, n. 9573, Cond. Riviera di Chiaia n. 144 Napoli c. Miele.*

La legittimazione (attiva o) passiva dell'amministratore del condominio, ex art. 1131 cod. civ., in ordine alle controversie che concernono l'esistenza o l'estensione di servitù prediali costituite (a favore od) a carico della cosa comune o di sue parti, non esclude la necessaria partecipazione al giudizio di tutti i condomini, ove il titolare del fondo dominante, oltre a – od invece di – proporre una confessoria servitutis, agisca, ex art. 1067, secondo comma, per l'eliminazione di opere eseguite nell'edificio (servente) in regime di condominio, che siano tali da impedire o restringere l'esercizio della servitù trattandosi di azione che incide – restringendole – sulle facoltà dei contitolari del diritto dominicale di usare della cosa propria iure domini.

** Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 1987, n. 2010, Osp. Mag. Milano c. Cond. V. Bari MI.*

Il principio secondo il quale nemini res sua servit non si applica in tema di condominio negli edifici, non sussistendo, in tal caso, la (necessaria) identità delle posizioni soggettive (dovendosi, all'uopo, distinguere tra la qualità di proprietario e quella di comproprietario), così che la possibilità di costituire servitù sulle parti comuni dell'edificio a vantaggio dei piani (o degli appartamenti) in proprietà esclusiva si ammette quando il condomino non usi delle cose comuni iure proprietatis, bensì servitutis. Ne consegue che, ove ciascun condomino utilizzi le cose, gli impianti ed i servizi comuni nel rispetto della loro destinazione, egli ne gode in virtù e per effetto del proprio diritto di condominio, ma, se delle cose stesse gode secondo una destinazione diversa, è nella facoltà degli altri partecipanti alla comunione impedire tale forma abusiva di godimento, ovvero consentirla espressamente, con la ulteriore conseguenza che, riconosciuto al condomino, con carattere definitivo, il diritto di godere delle cose degli impianti e dei servizi comuni in modo diverso da quello consentito dalla loro specifica destinazione, e qualora tale godimento si risolva in un peso imposto su di esse a vantaggio di un piano o di una porzione di piano di proprietà esclusiva, tale diritto deve qualificarsi come vera e propria servitù prediale costituita su di una cosa comune a vantaggio di un piano o di una porzione di piano dell'edificio.

** Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, Delsante ed altro c. Pugliese Limentani.*

La causa petendi dell'actio negatoria servitutis va identificata (in uno con la lamentata violazione del diritto dominicale) nella esistenza, in capo all'attore, di un diritto di proprietà (o di comproprietà) sull'immobile, indipendentemente dal relativo titolo di acquisto, così che non confligge con il divieto dello ius novorum in sede di giudizio di appello (in quanto non introduttiva di una diversa pretesa) la deduzione, compiuta per la prima volta in sede di gravame a fondamento della già spiegata domanda, di un titolo di acquisto diverso da quello inizialmente dedotto, ovvero della esistenza di un diritto dominicale limitato alla comproprietà, in luogo della proprietà piena originariamente vantata in primo grado. Tale regula iuris trova, peraltro, un limite con riferimento alla posizione giuridica dell'appellato in relazione al bene oggetto della controversia, perché, valido il principio per tutte le ipotesi in cui l'appellato risulti estraneo alla res (nel senso di non esserne comproprietario), esso sarà, per converso, inapplicabile nel caso in cui la mutatio tituli operata dall'appellante (da proprietà in comproprietà) si risolva nel (potenziale) riconoscimento, in capo alla controparte, della qualità, a sua volta, di comproprietaria, con conseguente introduzione, nel giudizio, di un tema di indagine completamente nuovo, e perciò stesso inammissibile in sede di gravame. (Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza del giudice di appello con la quale si era ritenuto integrare una inammissibile mutatio libelli la richiesta di un condomino – che si era in primo grado proclamato titolare esclusivo dell'area sottostante una rampa di scale di sua esclusiva proprietà – di vedersi riconosciuto, in sede di gravame, il vantato diritto soltanto a titolo di comproprietà, con ciò implicitamente inferendo, nel nuovo giudizio, la possibilità che all'altro condomino, suo contraddittore, fosse, a sua volta, riconosciuta la qualità di comproprietario, ciò che avrebbe dovuto costituire oggetto di un ulteriore, ed inammissibile, accertamento di fatto in sede di appello).

* Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1997, n. 8717, Soracco c. Morando, in Arch. loc. e cond. 1997, 977.

Il secondo comma dell'art. 1131 c.c., nel prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini (senza distinguere tra azioni di accertamento ed azioni costitutive o di condanna), deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo, così, all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condomini. Pertanto, riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta ad ottenere la rimozione di opere comuni. (Nella specie, un condomino aveva chiesto la rimozione della centrale termica condominiale dal luogo in cui era stata installata, in quanto essa, tra l'altro, causava intollerabili immissioni di rumore nel suo appartamento. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha escluso che sussistesse il litisconsorzio passivo necessario dei condomini).

* Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 1996, n. 1485, Palone c. Condominio di Via Gentiloni n. 41 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1996, 506.

L'esperibilità da parte dell'amministratore di un condominio della actio negatoria servitutis richiede, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., l'autorizzazione dell'assemblea o il mandato espresso dei singoli condomini, vertendosi in tema di azione a carattere reale, con finalità non meramente conservative, che esula dalle normali attribuzioni dell'amministratore stesso.

* Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1992, n. 12557, Signorelli c. Cond. di via Lavaredo n. 1/B di Roma.

Il condomino è legittimato a proporre l'actio negatoria servitutis, a tutela della libertà del fondo comune, senza che sia necessario l'intervento in giudizio degli altri partecipanti alla comunione.

* Cass. civ., sez. II, 25 giugno 1985 n. 3835, Leone c. Russo.

Il giudicato implicito può ritenersi formato solo quando tra la questione risolta espressamente e quella risolta implicitamente sussista non soltanto un rapporto di causa ed effetto, ma un nesso di dipendenza così indissolubile da non potersi decidere l'una senza aver prima deciso l'altra. Tale nesso non è ravvisabile tra la questione della legittimazione processuale dell'amministratore del condominio ad agire in confessoria servitutis senza l'autorizzazione dell'assemblea o il mandato espresso dei condomini, e quella dell'esistenza o meno del suddetto jus in re aliena, sicché non è precluso al giudice investito dell'appello contro la decisione di rigetto nel merito della anzidetta domanda del condominio rilevare d'ufficio il difetto di legittimazione processuale dell'appellante.

* Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1995, n. 1460, Cond. di P.zza della Divina Provvidenza n. 3, di Portici c. Casillo e altra.

Anche ai fini della determinazione della competenza per valore, la domanda di un condomino intesa a contrastare l'esistenza del diritto di altro condomino ad effettuare un'opera che impedisca il libero godimento di una cosa comune, o che incida in qualche modo su tale godimento, a tutto vantaggio di locali di proprietà

esclusiva del condomino che ha posto in essere o intenda porre in essere l'opera in questione, deve essere qualificata come negatoria servitutis.

* *Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5084, Palmucci c. Mariola.*

La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio in tema di azioni negatorie o confessorie servitutis sussiste tutte le volte in cui sorga controversia sull'esistenza e sull'estensione di servitù prediali costituite a favore o a carico dello stabile condominiale nel suo complesso o di una parte di esso, in quanto in tali ipotesi le servitù medesime vengono esercitate o subite indistintamente da tutti i condomini e non singolarmente da ciascuno di essi.

* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1982, n. 2717, Cond. P.zza. Vitt. c. Lamberti.*

La controversia nella quale l'attore, deducendo la turbativa del proprio diritto di proprietà sulla rampa e sullo spazio di accesso e manovra di un suo garage, chieda la cessazione del passaggio, esercitato nei predetti luoghi dal convenuto per accedere ad un locale di cui sia proprietario (domanda che introduce un'azione negatoria, ex art. 949 c.c., diretta a far dichiarare l'inesistenza del diritto di servitù di passaggio invocato dalla controparte), ed il convenuto spieghi domanda riconvenzionale rivolta all'accertamento di tale servitù, costituita per contratto od acquisita per usucapione, ovvero alla costituzione di una servitù di passaggio coattiva, appartiene alla competenza del tribunale, trattandosi di causa concernente diritti reali immobiliari, non già a quella del conciliatore, non essendo riferibile al semplice regolamento di uso di un'area condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1995, n. 12093, Pandolfi ed altri c. Guadalupi ed altri.*

Quando il condomino contesti l'esistenza di una servitù a carico della sua proprietà esclusiva e a vantaggio dell'edificio condominiale, l'actio negatoria si intende proposta contro i condomini in quanto tali e non in quanto titolari di altrettante proprietà esclusive, con la conseguenza che trattandosi di azione che riguarda le parti comuni dell'edificio – per cui legittimato passivo è l'amministratore del condominio – sono irrilevanti per la sua decisione gli accertamenti correlativi ad ipotizzabili servitù spettanti ai condomini in relazione alle loro proprietà esclusive.

* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1980, n. 954, Cond. Palazza c. Pallini.*

b) Costituzione

L'obbligo dell'amministratore di eseguire le delibere dell'assemblea di condominio e di curare l'osservanza del regolamento – con la conseguente rappresentanza dei partecipanti anche in giudizio, sia contro i condomini, sia contro i terzi – si riferisce soltanto alle cose e alle parti comuni a tutti i condomini, ma non riguarda quelle clausole contenute negli atti di acquisto del bene da parte di ciascun partecipante al condominio concernenti la costituzione di servitù di passaggio su beni di un altro condominio, poiché tali clausole interessano i singoli condomini quali proprietari esclusivi ed esulano dall'autonomo potere dell'amministratore del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1977, n. 954.*

Con il regolamento condominiale possono essere costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o possono imporsi prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, ovvero possono limitarsi il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare. Nel primo caso è configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari; nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione propter rem, non trascrivibili. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto, e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge.

* *Cass. civ., sez. II, 5 settembre 2000, n. 11684, Soc. Centro Culturale Europeo c. Condominio via Torrecchia ed altri, in Arch. loc. e cond. 2000, 885.*

Nell'ipotesi di servitù costituita a vantaggio di un edificio in condominio, va ravvisata non una pluralità di autonome servitù a favore delle unità immobiliari in cui è diviso l'immobile, ma una unica servitù comune a tutti i partecipanti del condominio, in quanto tale servitù oltre ad accedere all'intero stabile nel suo complesso, comprensivo dei singoli appartamenti e delle parti comuni, viene altresì esercitata indistintamente da tutti i condomini nel loro interesse collettivo del quale è espressione il condominio come organizzazione di gruppo.

* *Cass. civ., sez. III, 1 ottobre 1997, n. 9573, Cond. Riviera di Chiaia n. 144 Napoli c. Miele.*

Non può ritenersi compreso tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di costituire, per contratto, una servitù sulle parti comuni dell'edificio, poiché tale servitù rappresenterebbe un aggravio della funzione delle cose e servizi comuni del condominio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 17 novembre 1988, De Vecchi e altra c. Condominio di Via Sidoli n. 1, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 726.*

Nel caso in cui su una delle parti comuni di un edificio in condominio (elencate dall'art. 1117 c.c.), gravi un peso diretto a fornire ad un piano o ad una porzione di piano in proprietà esclusiva una utilità ulteriore e diversa, rispetto a quella normalmente derivante dalla destinazione della cosa al servizio di tutte le unità immobiliari, si configura una servitù: sempre che tale peso abbia origine nei modi previsti dalla legge e, tra questi, la destinazione del padre di famiglia

* *Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1993, n. 11207, Crivelli ed altri c. Filippis ed altri, in Arch. loc. e cond. 1994, 319.*

Nell'ipotesi di servitù costituita a vantaggio di un edificio condominiale non si hanno tante autonome servitù a favore delle unità immobiliari in cui è diviso l'immobile, ma va ravvisata una sola servitù, come a tutti i partecipanti il condominio, in quanto tale servitù, oltre ad accedere all'intero stabile nel suo complesso, comprensivo cioè delle parti comuni e dei singoli appartamenti, viene, altresì, esercitata indistintamente da tutti i condomini nel loro interesse collettivo, del quale è espressione il condominio come organizzazione di gruppo.

* *Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1982, n. 6603, Pagliuzzi c. Spessato.*

Anche nei rapporti fra singole porzioni di proprietà esclusiva, nell'ambito di un edificio condominiale, è configurabile la costituzione di una servitù prediale. Pertanto, qualora il proprietario di due appartamenti vicini in un fabbricato condominiale nel vendere l'uno, imponga per l'utilità del medesimo un peso a carico dell'altro (nella specie, conferendo la facoltà di costruire una struttura pensile che sottraeva aria e luce all'altro appartamento sottostante), il relativo patto, in quanto trascritto prima del trasferimento ad un terzo dell'altro appartamento, è idoneo a costituire una servitù opponibile a tale ultimo acquirente, indipendentemente dalla circostanza che del vincolo sia stata o meno fatta menzione nella seconda vendita.

* *Cass. civ., sez. II, 27 luglio 1984, n. 4457, Renga c. Ramarony.*

Il principio nemini res sua servit trova applicazione soltanto quando un'unica persona sia titolare del fondo servente e del fondo dominante e non anche quando il proprietario di uno solo di questi sia comproprietario dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene. Ne deriva che il suddetto principio non costituisce ostacolo alla costituzione di una servitù a carico di un immobile di proprietà individuale compreso in un edificio condominiale ed a vantaggio della restante proprietà comune.

* *Cass. civ., sez. II, 17 luglio 1998, n. 6994, Malossi c. Campilli.*

I muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati esclusivamente al servizio dell'edificio condominiale, di cui costituiscono parte organica e non possono essere utilizzati, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di altro immobile di esclusiva proprietà di uno dei condomini, e costituente un'entità distinta rispetto all'edificio condominiale, in quanto ciò comporterebbe la costituzione di una servitù a favore di un bene estraneo al condominio, che non può legittimamente avvenire senza il consenso di tutti i comproprietari. (Nella specie, uno dei condomini aveva applicato una passerella, congiungente il muro comune dell'edificio condominiale con il muro di altra e diversa costruzione di sua esclusiva proprietà).

* *Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 1975, n. 704.*

L'affrancazione di una parte comune da una servitù non rientra tra gli atti previsti dall'art. 1108, terzo comma, c.c. e poiché costituisce un'innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune ai sensi dell'art. 1120 c.c., può essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136, quinto comma, c.c. (Fattispecie riguardante l'approvazione da parte dell'assemblea, del pagamento di un corrispettivo al comune a fronte della rinuncia di quest'ultimo alla servitù di passaggio e parcheggio pubblico su area condominiale).

* *Trib. civ. Bergamo, 24 luglio 1999, n. 1032, Aldegani c. Condominio Vittorio Veneto 63/69, in Arch. loc. e cond. 2000, 469.*

È possibile e legittima la costituzione di una servitù a favore dell'unità immobiliare di proprietà di un singolo condomino e a carico dei beni comuni, in quanto il principio nemini res sua servit trova applicazione soltanto quando un'unica persona sia titolare del fondo servente e del fondo dominante, e non anche quando il

proprietario di uno solo di questi sia comproprietario dell'altro, giacché, in tal caso, l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 5 aprile 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 142.*

La domanda diretta ad ottenere la costituzione coattiva di una servitù su un fondo di proprietà dei condomini di un edificio, ma non rientrante tra le parti comuni dello stesso, va proposta nei confronti di ciascuno dei condomini, che soli possono disporre del diritto in questione, e non nei confronti dell'amministratore del condominio che, carente del relativo potere di disporre, non è litisconsorte necessario dei singoli condomini ed è perciò sfornito di legitimatio ad causam, oltre che di legitimatio ad processum per difetto del potere di rappresentanza dei singoli condomini, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 cod. civ. Ne consegue che, ove sia stato erroneamente evocato in giudizio il solo amministratore del condominio, la domanda deve essere dichiarata inammissibile non ricorrendo le ipotesi dell'art. 102 cod. proc. civ. concernente la necessità di integrazione del contraddittorio in primo grado, né dell'art. 354 cod. proc. civ., riguardante la rimessione della causa da parte del giudice di appello al primo giudice, ove questi non abbia provveduto alla detta integrazione, che si riferiscono all'ipotesi di litisconsorzio necessario di natura sostanziale e postulano che almeno uno dei soggetti legittimati sia stato evocato in giudizio.

* *Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1989, n. 4840, Cond. Chatelard c. Berti.*

c) Di elettrodotto

Ai sensi dell'art. 122 R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici), nel caso di spostamento di una servitù di elettrodotto, non gravano sul proprietario del fondo servente le spese relative alla rimozione e all'interramento di cavi elettrici posti lungo i muri perimetrali e lungo la facciata di un immobile.

* *Giudice di Pace di Piacenza, 12 settembre 2002, n. 708, Maccagnoni c. Comune di Monticelli d'Ongina, in Arch. loc. e cond. 2002, 625.*

d) Di passaggio

L'azione con cui il condomino metta in comunicazione il cortile condominiale con una sua proprietà estranea alla comunione, determina uno stato di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio sul cortile a favore di tale proprietà, con la conseguenza che, come può subire l'eliminazione della predetta sua posizione di vantaggio ove i condomini esercitino vittoriosamente l'actio negatoria servitutis, così può consolidarla mercè l'esercizio continuato della servitù per il periodo utile all'usucapione, senza in ogni caso poter porre in essere, per il divieto dell'art. 1067 cod. civ., una situazione di aggravamento della servitù di fatto esercitata, sicché questa si configura come molestia del possesso dei comproprietari del cortile.

* *Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1979, n. 5888, Petrosino c. Tamburo.*

Il comproprietario di un edificio in condominio che abbia concesso alla controparte il diritto di passaggio attraverso l'androne ed il cortile comune, garantendole che gli altri condomini avrebbero consentito la costituzione di tale servitù, pone in essere una promessa del fatto del terzo e, pertanto, è tenuto, ove gli altri condomini non abbiano prestato il loro assenso, a rivalere l'altro contraente delle somme che il medesimo è stato condannato a corrispondere ad uno dei condomini per l'esercizio illegittimo della servitù. Tale rivalsa deve, peraltro, essere commisurata, sotto il profilo del quantum, all'oggetto effettivo della promessa, prescindendo dagli eventuali abusi, posti in essere dalla controparte, rispetto ai limiti di tale oggetto, nell'esercizio della servitù.

* *Cass. civ., sez. I, 22 marzo 1975, n. 1091.*

Per il disposto dell'art. 1108, terzo comma, c.c., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, in mancanza di un tale consenso non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, dalla Sip, di posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di condotta di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto.

* *Cass. civ., sez. II, 30 marzo 1993, n. 3865, Cond. Primula c. Solinas.*

Affinché il passaggio attraverso un androne o cortile comune, da parte di chi sia comproprietario dell'immobile in cui tali porzioni sono comprese, ed anche proprietario esclusivo di un immobile contiguo, possa portare all'acquisto per usucapione di una conforme servitù, a carico della proprietà comune ed in favore di quella individuale, è necessario che il passaggio medesimo venga esercitato con modalità e

caratteristiche evidenzianti un'inequivoca volontà di asservimento del bene comune, e, quindi, una sua utilizzazione al di là dei limiti del mero godimento a titolo di comproprietà.

* *Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4925, Danieli c. Danieli.*

Qualora i partecipanti ad un condominio, a favore del quale sia stata costituita una servitù di passaggio su una strada di proprietà di un terzo, rendano più gravosa la condizione del fondo servente (nella specie non limitandosi al transito con gli autoveicoli ma lasciando gli stessi in sosta sulla strada oggetto della servitù), il proprietario del fondo servente ha azione nei confronti del condominio, perché l'abuso è a quest'ultimo riferibile, in quanto titolare del fondo dominante e destinatario dell'obbligo sancito nell'art. 1067 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 19 aprile 1988, n. 5685, Impellizzeri c. Cond. V. P. d'Ova.*

Il divieto previsto dall'art. 1067 c.c. per il proprietario del fondo dominante di fare innovazioni che rendano più gravose le condizioni di quello servente non impedisce al primo di apportare modifiche al proprio fondo che assicurino il miglior uso dello stesso, con i soli limiti eventualmente previsti dal titolo costitutivo e dalla normalità dell'uso e con il divieto – in ipotesi di servitù di passaggio – di consentire il passaggio stesso a terzi estranei. (Nella specie è stato ritenuto che non aggravasse la servitù di passaggio costituita su una strada a favore di un condominio il fatto che fosse stato aperto nel fondo condominiale un altro varco di accesso alla strada stessa).

* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1988, n. 5685, Impellizzeri c. Cond. V. d'Ova.*

Costituita a favore di un edificio una servitù di passaggio su un'area appartenente ad un edificio altrui, configura aggravamento della servitù il transito dei veicoli dei condomini per il parcheggio, non previsto dal titolo, su un'area di un terzo, per di più aperta sulla via pubblica, perché tale ulteriore modalità di esercizio del diritto reale, a vantaggio dei condomini e non del loro edificio, obbliga i proprietari del fondo servente ad una maggiore, prevedibile, manutenzione dell'area a causa dell'intensificato traffico derivantene; crea un collegamento tra il fondo servente e la via pubblica, e può determinare, ricorrendone gli altri necessari presupposti, l'acquisto per usucapione a favore del fondo del terzo del diritto di servitù di passaggio.

* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 2000, n. 1835, Femia ed altri c. Cond. Largo Dalmazia II, Bolzano.*

La causa estintiva della servitù di passaggio, prevista dall'art. 1055 c.c. per il caso di cessazione dell'interclusione del fondo dominante, opera con riguardo ad ogni servitù che si ricollegli ai presupposti del passaggio coattivo anche se sia stata costituita convenzionalmente, e quindi senza possibilità di distinguere fra costituzione pattuita dopo il pregresso verificarsi di una situazione di interclusione, e costituzione pattuita contestualmente con altro negozio determinativo della situazione stessa, come l'alienazione o la divisione del fondo. (Fattispecie in materia di servitù di passaggio esistente su di un viale originariamente asservito al fondo venduto, sul quale i successivi acquirenti avevano realizzato un fabbricato condominiale).

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 3 dicembre 1996, n. 10142, Figliolino c. Condominio di Via Genovesi n. 25 in Napoli, in Arch. loc. e cond. 1998, 100.*

La situazione di comproprietà e correlativo compossesso in ordine ai beni comuni non dà luogo ad un diritto di servitù, ma a quella situazione di contitolarità del diritto di proprietà adeguatamente valorizzata dall'art. 1102 c.c. Pertanto, in mancanza di altro titolo idoneo, non sussiste un diritto di servitù in favore di uno o di tutti i condomini in ordine al transito carrabile attraverso l'androne ed il cortile condominiale.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 21 febbraio 1994, n. 1736, Zona c. Condominio di via Toledo n. 406 in Napoli.*

Qualsiasi deliberazione che autorizzi estranei a passare sul fondo condominiale equivale a costituzione di servitù e pertanto deve essere richiesta l'adesione di tutti i condomini appartenenti al condominio.

* *Trib. civ. Milano, 27 aprile 1989, in L'Amministr. 1989, n. 11/12.*

e) Di riscaldamento

In tema di acquisto di iura in re aliena per usucapione, può legittimamente dirsi apparente quella servitù al cui esercizio risultino obiettivamente destinate opere non soltanto permanenti, ma anche visibili dal fondo servente, sì da rendere presumibile la conoscenza delle medesime da parte del proprietario di tale fondo. Non può, pertanto, ritenersi apparente – e non è, per l'effetto, suscettibile di acquisto per usucapione – una pretesa servitù di riscaldamento (consistente nel diritto, accampato da un condomino, ed a suo dire esercitato per oltre vent'anni, di utilizzazione dell'impianto di riscaldamento realizzato da altro condomino per suo uso esclusivo), correlandosi la stessa alla installazione di tubi e di impianti non visibili dal presunto immobile servente.

* *Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 1998, n. 321, Tamburrini Vellucci c. Tamburrini D.*

f) Di telefonia

In materia di servitù di telefonia, costituisce principio generale dell'ordinamento, cui il giudice di pace è tenuto ad attenersi anche quando giudica secondo equità, quello secondo cui l'esercente il servizio telefonico è tenuto al risarcimento del danno soltanto quando imponga al proprietario, senza il consenso di questi e senza essere autorizzato dall'amministrazione competente, un peso destinato a favore di terzi estranei, cioè diversi sia dal proprietario che dai condomini od inquilini del medesimo stabile. (Nella specie, la S.C. ha cassato per inesistenza della motivazione la decisione del giudice di pace il quale aveva accolto la domanda del proprietario sul cui fondo erano stati infissi cavi telefonici, senza accertare se questi ultimi fossero destinati al servizio – oltre che del proprietario gravato – anche di terzi estranei al fondo).

* Cass. civ., sez. III, 2 dicembre 1998, n. 12245, *Telecom Italia Spa c. Catillo*.

g) Obbligo di contribuire alle spese

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., nella controversia inerente all'obbligo di un terzo di contribuire alle spese di un condominio di edificio, in qualità di beneficiario di servitù costituita a carico di parti comuni dell'edificio medesimo, l'amministratore è munito di rappresentanza processuale dei partecipanti, sia sotto il profilo passivo, che sotto quello attivo, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea.

* Cass. civ., sez. II, 9 maggio 1978, n. 2255.

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**](#).