

LEGGI & SENTENZE

CONSENSO UNANIME PER SERVITÙ A USO PRIVATO

di **Cesare Rosselli**

Con la recentissima sentenza del 4 dicembre 2019 n.31690 la Cassazione ha affrontato la questione delle opere edilizie nel condominio.

Anzitutto la Corte ha ricordato che, nell'ambito dei rapporti tra proprietari, la sanatoria di un'opera edilizia è e deve essere sempre considerata come rilasciata «con salvezza dei diritti dei terzi»; quindi la sfera pubblicistica non incide su quella privatistica restando perciò tutelabili i diritti dei singoli (nella fattispecie si trattava di violazione delle norme sulle distanze legali).

La decisione ribadisce l'operatività dell'articolo 873 del Codice civile che prevede il principio della derogabilità delle distanze legali da parte dei regolamenti locali, mediante la previsione di distanze maggiori tra le costruzioni, con la conseguenza che è fondamentale ai fini del decidere la ricognizione puntuale della normativa locale.

Sotto il profilo condominiale la sentenza ha poi riaffermato due principi spesso trascurati nella pratica. Il primo: le innovazioni di cui all'articolo 1120 del Codice civile e le modificazioni dei beni comuni di cui all'articolo 1102 del Codice civile si distinguono sia sotto il profilo oggettivo sia sotto il profilo soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo, infatti, le innovazioni sono opere di trasformazione che incidono sui beni comuni alterandone la destinazione e la funzione originaria, mentre le modificazioni sono interventi diretti ad un più comodo uso dei beni comuni.

Sotto il profilo soggettivo, poi, le innovazioni sono caratterizzate da un interesse collettivo, mentre le modificazioni sono improntate all'interesse del singolo comproprietario. La distinzione rileva in rela-

zione ai limiti dei singoli interventi posti rispettivamente dagli articoli 1120 e 1102 del Codice civile.

Dall'altro lato, la decisione ribadisce che l'uso del bene comune da parte del singolo comproprietario è consentito se finalizzato al miglior godimento del bene al quale accede. In sostanza, la parte comune può essere modificata solo per un miglior godimento di un bene di proprietà esclusiva, facente però parte del condominio.

Quando la modificazione del bene comune operata dal singolo condomino ponga questo bene al servizio di un altro bene estraneo (il condominio era stato cioè messo in comunicazione, attraverso una nuova apertura, con un'area esterna), si verrebbe a costituire sul primo bene un peso nuovo, di fatto una servitù, la cui costituzione dovrebbe essere consentita da tutti i comproprietari.

—A cura di **Assoedilizia**