

QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
Appropriazione indebita in giudizio
La Corte di Cassazione ha redatto un decalogo in tema del reato di appropriazione indebita commessa

dall'amministratore condominiale.
di **Giulio Benedetti**
La versione integrale dell'articolo su:
quotidianocondominio.
ilsole24ore.com

Illegittimo il varco per collegare due scale se non c'è utilità

Cassazione

Si configura il condominio parziale se due passaggi servono case diverse

Annarita D'Ambrosio

Riguarda l'utilizzo delle due scale di un condominio la sentenza 35955/2021 della Cassazione, depositata il 22 novembre scorso. Al centro della lite l'apertura di un varco nel muro perimetrale dell'appartamento di un condomino servito dalla scala B che dal varco accedeva anche alla scala A dell'edificio.

Apertura legittima? La questione si innesta nel dibattito sul condominio parziale, sull'uso che in condominio fanno di un bene comune solo alcuni condòmini.

In primo grado il varco era stato ritenuto legittimo, non così in appello dove era stato precisato che la scala A non svolgeva alcuna utilità per gli appartamenti della scala B, non consentiva l'accesso al lastrico solare, né al vano contatori ed al vano archivio.

Il condomino perciò si era rivolto in Cassazione sollevando la questione dell'unico portone di accesso alle due scale e, curiosamente, adducendo quale motivo di utilità della scala A per i condòmini della B la salita e discesa «per fare un po' di movimento».

La Suprema corte, nel sottolineare che il ricorso si limitava a

contenere una critica generica della sentenza d'appello senza argomentare a sufficienza le violazioni in cui sarebbe incorsa, ha respinto la censura del condomino soffermandosi sul concetto di condominio parziale.

«Il nesso di condominalità ex articolo 1117 Codice civile – scrive la Corte di legittimità – è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale che costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché però le diverse parti abbiano strutture portanti e impianti essenziali comuni».

Se ne deduce perciò che ci troviamo in presenza di un condominio parziale quando un bene presente in condominio, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali può essere destinato solo al godimento di una parte dell'edificio come le due rampe di scale in questo caso.

Viene meno perciò il presupposto di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini sulle stesse (Cassazione, sentenze 23851/2010, 12641/2016 e 791/2020).

La Corte chiarisce che, perché si realizzi il condominio parziale, il bene deve essere oggettivamente al servizio solo di alcuni appartamenti, come nel caso in esame le due scale che servivano diversi appartamenti. La possibilità che i condòmini della scala B utilizzino la scala A «per fare un po' di movimento» non è dunque un valido motivo per dimostrare che le scale fossero al servizio di tutti i condòmini.

RIPRODUZIONE RISERVATA

