

Cass., 04-03-1983, n. 1637.

Il condominio 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.

--- Estremi documento ---

Archivio: giurisprudenza

Voce e sottovoci:

- Comunione e condominio [1460]
- Cose comuni, in genere, uso e godimento
- Muro divisorio, perimetrale

Giudicante: Cass., 04-03-1983, n. 1637

Parti: Del Rosso c. Bandini

Fonti:

Mass., 1983

Nel Repertorio: 1983, Comunione e condominio [1460], n. 40

□ Ciascun condomino, purché nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., può, senza necessità di preventiva autorizzazione condominiale, aprire una porta nel muro comune. * Trib. civ. Genova, sez. III, 18 luglio 1990, n. 2263, Mazzei e altra c. Condominio di Via La Spezia 4-6, Genova, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 744.

□ Giusta il disposto dell'art. 1102 c.c., deve ritenersi consentita al singolo condomino la realizzazione di un'apertura nel muro maestro dell'edificio comune, diretta verso il cortile condominiale, con il solo limite di non impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condomini, di non alterare la destinazione del bene e di rispettare i divieti di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c. * Trib. civ. Nocera Inferiore, 24 aprile 1997, n. 232, Settembre c. Izzo, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 655.

□ 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.

Cass., sez. II, 29-04-1994, n. 4155.

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, 1° 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.

--- Estremi documento ---

Archivio: giurisprudenza

Voce e sottovoci:

Comunione e condominio [1460]

- Cose comuni
- Muro comune
- Proprietà esclusiva

Giudicante: Cass., sez. II, 29-04-1994, n. 4155

Parti: D'Urso c. Di Giacomo

Fonti:

Massime ufficiali

Arch. locazioni, 1994, 509

Rass. locazioni e condominio, 1994, 665, n. DE TILLA

Nel Repertorio: 1994, Comunione e condominio [1460], n. 92

Riferimenti legislativi:

c.c., art. 1102

Cass., sez. II, 20-02-1997, n. 1554.

A differenza delle 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, 1° comma, 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 anche 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.

--- Estremi documento ---

Archivio: giurisprudenza

Voce e sottovoci:

Comunione e condominio [1460]

- Innovazioni
- Muro comune, perimetrale
- Parti comuni
- Proprietà esclusiva

Giudicante: Cass., sez. II, 20-02-1997, n. 1554

Parti: Astori c. Cond. corso Rosselli 1, Torino

Fonti:

Massime ufficiali
Sentenza integrale
Arch. locazioni, 1997, 411

Nel Repertorio: 1997, Comunione e condominio [1460], n. 112

Riferimenti legislativi:

- c.c., art. 1102
- c.c., art. 1117
- c.c., art. 1120
- c.c., art. 1122
- c.c., art. 1136
- c.c., art. 1139
- c.p.c., art. 360

Cass., 04-02-1988, n. 1112.

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.

--- Estremi documento ---

Archivio: giurisprudenza

Voce e sottovoci:

Comunione e condominio [1460]

- Cose comuni
- Luci e vedute
- Muro comune, perimetrale

Giudicante: Cass., 04-02-1988, n. 1112

Parti: Castellana c. Marraffa

Fonti:

Mass., 1988

Nel Repertorio: 1988, Comunione e condominio [1460], n. 48

Cass., sez. II, 21-05-1994, n. 4996.

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

--- Estremi documento ---

Archivio: giurisprudenza

Voce e sottovoci:

Comunione e condominio [1460]

- Luci e vedute
- Muro comune
- Parti comuni

Giudicante: Cass., sez. II, 21-05-1994, n. 4996

Parti: Borgato c. Cond. edificio Il Casone, Cernobbio

Fonti:

Massime ufficiali

Arch. locazioni, 1995, 112

Nel Repertorio: 1995, Comunione e condominio [1460], n. 126

Riferimenti legislativi:

c.c., art. 1102

c.c., art. 1120