

Condominio –in generale -- corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 27164 del 16 novembre 2017 commento

Parti esclusive comprese in due distinti edifici condominiali - collegamento – divieto – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 27164 del 16 novembre 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Ad avviso della Corte di Cassazione *“anche un’opera su parte esclusiva, che consenta ad un condomino la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, sempre di sua proprietà, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, può determinare la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture dell’edificio (per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i partecipanti al condominio), dando luogo ad un rapporto di pertinenzialità tra i beni comuni ex art. 1117 c.c. di ciascuno dei due condomini messi in collegamento e un’unità immobiliare non partecipante in origine ad essi”* (Conf. Cass. nn. 25775/2016; 4501/2015; 15024/2013 ed altre).

Nella specie un condomino, proprietario esclusivo di due appartamenti contigui ma situati in due condomini differenti, aveva messo in comunicazione i rispettivi balconi aggettanti abbattendo il muretto divisorio e sostituendo le due ringhiere con una comune.

Sul punto ha evidenziato la Corte che le opere non rientravano nell’ambito applicativo dell’art. 1102 c.c. ma dell’art. 1122 c.c. per il quale l’opera sia effettuata dal condomino sul bene proprio deve comunque rispettare il limite consistente nel danno alle parti comuni dell’edificio.