

Regolamento di condominio

Poteri dell'assemblea condominiale d'invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive - Configurabilità - Fondamento - Fattispecie.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 20544 del 21/07/2025 (Rv. 675755 - 01) In tema di condominio, i poteri dell'assemblea possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, solo quando tale invasione sia stata da essi specificamente accettata, o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva qualificato come atto di straordinaria amministrazione, adottato a maggioranza anziché all'unanimità, la sostituzione dell'originario impianto idrico di un edificio condominiale con uno a servizio dei soli appartamenti e non anche dei locali commerciali, senza considerare che il ricorrente, proprietario di un terraneo commerciale, non aveva accettato tale modificazione, che lo aveva privato del godimento di una cosa comune).