

Cass., civ. sez. II, del 14 dicembre 2016, n. 25775

2. La motivazione della Corte di appello

Prima di esaminare i motivi del ricorso, appare opportuno richiamare i passi salienti e pertinenti della motivazione della sentenza impugnata, che afferma quanto segue. «...posto che la struttura architettonica unitaria degli edifici costituenti i due condomini non rileva giacché ciò che rileva è che i due edifici abbiano autonomia amministrativa e gestionale, ritiene la Corte che i muri abbattuti, benché di divisione tra due proprietà contigue svolgessero l'ulteriore funzione di recingere i due diversi condomini e che sostanzialmente fossero dunque muri perimetrali. La circostanza che il muro abbattuto fosse interno non ne elide la funzione di recinzione giacché esso serviva a dividere non solo le due proprietà bensì a delimitare i due diversi edifici costituenti enti separati. Di conseguenza l'abbattimento degli spicchi di muro al piano terra e seminterrato, posti tra i due locali commerciali insistenti nei due diversi condomini, ha comportato uso abnorme del muro stesso in violazione dell'art. 1102 cc.

In tal senso è costante la giurisprudenza della Corte di Cassazione, che anche con pronuncia recente ha affermato che "mentre l'apertura di un varco nel muro perimetrale per le esigenze del singolo condomino può ritenersi consentita, quale più intenso uso del bene comune ex art. 1102 cc, non può ritenersi legittima - costituendo un uso abnorme del bene comune - allorché il varco consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, seppure di proprietà del medesimo condominio, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, ciò perché il collegamento tra tali unità abitative determina, inevitabilmente, la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato e può, in ipotesi, creare una eventuale servitù di passaggio a carico di un eventuale ingresso condominiale su via pubblica (cass 3035 / 09; 15814/ 2008). Che nella specie entrambi i locali abbiano ingresso sulla via pubblica comunque non rileva in quanto la servitù di passaggio, oltre che quella su fondamenta, solai, suolo, sussiste in quanto il varco aperto nel muro perimetrale comporta l'asservimento del muro al passaggio dall'uno all'altro immobile. Né rileva che l'eventuale maggior peso imposto non riguardi il solo appellante perché ciò che rende abnorme l'uso è la costituzione di servitù, senza il consenso unanime dei condomini, servitù prima non esistente in quanto il varco dà luogo ad un passaggio cui il muro non era destinato

La sentenza nr 16097 del 2003, citata dall'appellata per sostanziare la propria tesi sulla legittimità dell'intervento demolitivo, pur inerendo a diversa ipotesi, in realtà conferma giurisprudenziale condivisa da questa Corte anche sul punto della servitù che si instaura e conclude in tali termini: "deve pertanto rilevarsi che l'indirizzo giurisprudenziale di questa Corte per il quale costituisce uso

illegittimo del muro perimetrale l'apertura da parte di un condomino di un varco che consenta la comunicazione di una unità immobiliare di sua esclusiva proprietà con altro immobile sempre di sua proprietà ricompreso in diverso edificio condominiale, in quanto il collegamento tra tali immobili determina la creazione di una servitù a carico del muro e

quindi delle parti comuni del fabbricato in favore di un bene estraneo al condominio, non può trovare applicazione nella fattispecie, considerato che l'apertura nel muro perimetrale dà accesso da un locale del condominio ricompreso nell'edificio condominiale, non già ad un altro immobile di sua proprietà esclusiva estraneo al condominio, ma ad una rampa utilizzata da tempo per accedere ad altra unità immobiliare". Va quindi dichiarata, a sensi dell'art. 1102 cc, l'illegittimità della demolizione e della congiunzione dei due locali commerciali con condanna della società al ripristino dello stato dei luoghi».

3. Il ricorso è infondato e va rigettato.

3.1 - Va rilevato in primo luogo che non è contestata in fatto sia l'unicità strutturale, sul piano costruttivo, dell'edificio, sia l'esistenza, al suo interno, in due diversi ed autonomi condomini con distinti accessi dal civico numero 70 di Piazza V e dal numero 3 di via P. Tali condomini sono specificamente individuati attraverso le unità immobiliari che li compongono e sono tra loro confinanti. È pure incontestato che la società ricorrente è proprietaria di immobili tra loro attigui (su due piani), ma ciascuno collocato in uno dei due diversi condomini.

La società ricorrente con dovizia di argomentazioni, anche svolte nella memoria depositata, sostiene che, trattandosi di un unico edificio, il muro che separa i due distinti condomini non è muro perimetrale, né muro maestro, ma solo un muro divisorio, così rendendo legittimo il suo utilizzo (mediante parziale abbattimento) per la realizzazione del collegamento tra i due immobili dello stesso proprietario. Sostiene che l'esistenza di due distinti condomini non può far venir meno l'entità strutturale costruttiva del muro di delimitazione tra gli stessi condomini, dovendosi invece aver riguardo esclusivamente alla specificità costruttiva del muro stesso. Di qui, sotto i diversi profili oggetto delle plurime censure articolate nei motivi da uno a nove, l'errore compiuto dalla corte d'appello che ha ritenuto illegittimo il collegamento operato dei due immobili mediante parziale eliminazione del muro divisorio tra i Condomini.

3.2 - Tanto premesso, questa Corte, pur nella specificità della situazione (unico edificio sul piano strutturale-costruttivo con la presenza di due distinti Condomini), ritiene che debba darsi prevalenza, per la soluzione delle questioni prospettate, alla circostanza dell'esistenza di due distinti condomini, circostanza questa che implica la necessaria ed ontologica delimitazione tra gli stessi, risultando la diversa soluzione incompatibile con la nozione stessa di condominio.

Tale affermazione determina la inevitabile conseguenza che il muro in questione (almeno per una parte di esso) debba essere ritenuto perimetrale perché delimita ciascun Condominio e quindi svolge tale funzione; tale specificità del muro lo rende comune (per la parte che qui interessa) ai condomini facenti parte di ciascun Condominio. E ciò in applicazione del costante orientamento di questa Corte (vedi Cass. n. 4978 del 02/03/2007, Rv. 597453) secondo cui "i muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., in quanto ... delimitano la superficie coperta ...".

3.3 - Una volta stabilita la condominalità del muro in questione, il suo uso non può che essere effettuato nei limiti di cui all'articolo 1102 cod. civ., dovendosi escludere la legittimità dell'uso fattone dalla ricorrente.

E ciò in applicazione del costante orientamento di questa Corte (Cass. n. 4501 del 05/03/2015, Rv. 634770), secondo cui 'in tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini".

3.4 - In tal senso risultano infondati tutti i motivi articolati dal numero uno al numero nove.