



Apertura di una nuova porta di ingresso sul pianerottolo a seguito di frazionamento di immobile in due unità, uso della cosa comune e decoro.

Realizzazione di ulteriore ingresso, limite del diritto al pari godimento della cosa comune e decoro dell'edificio.

Avv. Laura Cecchini 08/02/2022

Negli ultimi anni, sempre con maggiore frequenza, è sorta l'esigenza - o l'opportunità - per i proprietari di immobili di ampia consistenza, di eseguire opere atte a realizzarne due o più unità abitative dall'unico originario.

A tal riguardo, è indubbio come, sovente, simili pratiche abbiano creato non poche problematiche all'interno della compagine condominiale, tanto in ordine alla attribuzione del valore millesimale proporzionale, quanto per l'attenzione da porre, a livello strutturale, agli interventi necessari e propedeutici a compiere la divisione, comprese le loro conseguenze in termini di eventuale modifica anche alle **parti comuni**.

Su tale ultima questione è interessante la pronuncia in commento (Tribunale di Civitavecchia del **28 gennaio 2022**), la quale ha ad oggetto una lite afferente alla domanda di ripristino dello stato dei luoghi avanzata dal condominio nei confronti del proprietario di un'originaria unica unità immobiliare, dal cui frazionamento ne sono derivate due, per aver realizzato un'ulteriore apertura per l'ingresso nel pianerottolo a comune.

Apertura di una nuova porta di ingresso sul pianerottolo a seguito di frazionamento di immobile in due unità: la vicenda

A sostegno della pretesa azionata il condominio ha sollevato tre contestazioni, deducendo l'avvenuta **violazione del regolamento condominiale** nonché del parere negativo espresso nella delibera assembleare sull'argomento, dell'art. 1102 c.c. inerente il pari uso della cosa comune, nonché degli artt. 1120 e 1122 c.c. per intervenuta la lesione del decoro dell'edificio e privazione di adeguata illuminazione stante la rimozione dei fili elettrici posti sulla parete modificata.

Costituitasi in giudizio, la convenuta chiedeva di dichiararsi la sua carenza di legittimazione passiva poiché gli immobili risultavano essere stati venduti a terzi per cui il Tribunale ne autorizzava la chiamata.

Anche l'attuale proprietaria costituita avanzava eccezione di carenza di legittimazione passiva ravvisando come avesse acquistato l'immobile attiguo a quello di cui si chiedeva la rimessa in pristino dello *status quo ante*, ovvero la eliminazione della apertura.

Ritenuta la causa matura per la decisione sulla base delle prove documentali assunte, senza esperimento di CTU o testimoni, il Tribunale ha rigettato la pretesa giudizialmente promossa dal condominio per le motivazioni in appresso illustrate.

Pari uso del bene comune ex art. 1102 c.c.

Il significato dell'espressione "pari utilizzo della cosa comune" non attende ed equivale ad un uso identico e contestuale della stessa da parte di più soggetti aventi diritto.

Sul punto, orientamento costante ed unanime della Giurisprudenza ha ribadito che ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa da quella

tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari sul presupposto che non ne sia **alterata la destinazione** oppure arrecato pregiudizio al pari uso.

Parimenti è chiaro come nella valutazione di ogni singola situazione e caso concreto occorra indubitabilmente procedere ad una disamina puntuale delle esigenze ed interessi dei partecipanti al condominio e, al contempo, ad un temperamento delle reciproche posizioni, tenendo anche in considerazione la circostanza che di un bene non tutti, anche in ipotesi o in astratto, potrebbero, comunque, conseguire uguale godimento.

Sul tema, come confermato in casi analoghi, si è espressa la Corte di Cassazione affermando e riconoscendo che «[...] l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'**unità immobiliare in proprietà esclusiva** di un condomino, rientra pur sempre nell'ambito di un concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, né determina alcuna costituzione di servitù» (Cassazione civile sez. VI, 25/01/2018, n.1849).

Nella fattispecie non risulta che la realizzazione di una porta sul pianerottolo ne abbia alterato la sua destinazione.

L'obiezione mossa dal condominio non può, quindi, ritenersi rispondente al dettato normativo di cui all'art. 1102 c.c., come interpretato da indirizzo consolidato dei Giudici di legittimità.

Decoro architettonico

Per Giurisprudenza consolidata, il decoro architettonico di un edificio rappresenta l'estetica del fabbricato, quale risultato dell'insieme delle linee e delle strutture, ivi compresi i motivi ornamentali, che segnano il compendio immobiliare, sia all'esterno che internamente, e gli conferiscono una determinata **fisionomia ed identità**.

Qualora una parte formuli una censura in merito alla avvenuta alterazione del decoro rispetto al compimento di un intervento, è necessario dar prova della messa in opera di **modifiche visibili e significative** che compromettano le caratteristiche di un edificio, quali elementi atti a conferirne una specifica connotazione anche a prescindere dalla importanza e/o pregio dello stesso.

Dalla istruttoria compiuta e, in particolare, dalla comparazione del materiale fotografico depositato, illustrativo e ricognitivo dello stato dei luoghi, non è emersa alcuna alterazione secondo la nozione sopra descritta.

In ragione di ciò, il Giudice non ha condiviso le doglianze sollevate dal condominio anche sotto tale profilo, non ravvisando, per l'effetto, alcuna alterazione del decoro, essendo state le modifiche realizzate - tra l'altro - con materiali e colori in rispondenza ed armonia con quelli esistenti.

In conclusione, la domanda è stata respinta poiché l'apertura di una nuova porta sul pianerottolo non ha compromesso l'uso degli altri condomini, non essendo stata peraltro dimostrata alcuna diminuzione della illuminazione, né ha comportato alcuna alterazione della destinazione e del decoro del fabbricato.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/apertura-di-una-nuova-porta-di-ingresso-sul-pianerottolo-a.18953>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano