



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Apertura nel muro perimetrale del condominio: è possibile?

Per aprire, legittimamente, un varco nel muro maestro bisogna rispettare alcuni presupposti.

Avv. Marco Borriello 04/10/2022

Il **muro** perimetrale del condominio, definito, altresì, **maestro**, contribuisce alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio. Inoltre, unitamente a tutti gli altri elementi architettonici che caratterizzano il fabbricato, incide sul decoro del medesimo.

In ragione di tali prerogative, si discute se un'eventuale modifica del muro perimetrale di un condominio, ad esempio mediante l'apertura di un varco ad **opera** di un privato, possa avvenire senza alcuna autorizzazione dell'assemblea e senza rispettare le caratteristiche sopra descritte.

Ha trattato l'argomento, la recente sentenza della Corte di Appello di Palermo n. **1170 del 6 luglio 2022**. In particolare, in questo contenzioso, si sono scontrati un fabbricato in Marsala e il proprietario di un negozio al pian terreno.

Quest'ultimo, infatti, aveva collegato il proprio immobile ad un'**area comune** facendosi spazio nel muro maestro del palazzo. È stata un'iniziativa che non è stata digerita dal condominio. Da qui, la lite in commento.

Ad ogni modo, è opportuno approfondire il caso concreto, prima di affrontare il merito giuridico della vicenda.

Apertura nel muro perimetrale del condominio: è possibile? Il caso concreto.

In un fabbricato siciliano, il titolare di un esercizio commerciale aveva la necessità di collegare uno spazio condominiale, adibito a deposito, con il proprio negozio.

A tale scopo, realizzava un'**apertura nel muro perimetrale**, con tanto di **saracinesca** a chiusura della stessa.

Va precisato, però che tale opera era realizzata senza chiedere alcuna autorizzazione al fabbricato. Per l'assemblea, perciò, si trattava di un'attività del tutto illegittima. Era, quindi, chiesto l'immediato ripristino dell'anzidetto muro allo status quo ante. Il **proprietario** de quo, come è facile intuire, non forniva alcun riscontro positivo alla detta pretesa.

La diatriba, pertanto, si spostava dinanzi al competente Tribunale di Marsala. A tale ufficio era affidato il compito di valutare la legittimità dell'opera in contestazione. Ebbene, l'esito per il titolare del negozio era negativo.

Secondo, infatti, il magistrato di prime cure, il **contestato uso della cosa comune** non era ammissibile.

Per questo motivo, con una sentenza del 2019, era ordinato al convenuto di ripristinare la parete condominiale.

La lite era, quindi, affidata al potere risolutivo della successiva Corte di Appello di Palermo. Il **proprietario del negozio**, infatti, insisteva per la piena legittimità di quanto compiuto e auspicava un esito diverso della vertenza.

In effetti, la Corte palermitana ha accolto l'appello e ha condannato l'appellato condominio al pagamento delle spese processuali, nel rispetto del naturale principio della soccombenza.

Uso della cosa comune: cosa afferma il codice civile?



In materia condominiale, è ormai pacifico in giurisprudenza che l'uso della cosa comune debba essere regolato da una disposizione ben precisa. Si tratta dell'art. 1102 c.c. secondo il quale ogni **comproprietario** può servirsi del **bene in comunione** anche eventualmente apportandone delle modifiche.

In quest'ultimo caso, l'iniziativa sarebbe giustificata dall'ottenere il miglior godimento della cosa *«Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.*

*A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il **miglior godimento della cosa**».*

Sembra, perciò, abbastanza evidente che la norma non contempli alcuna autorizzazione assembleare, preventiva e/o successiva, per realizzare un'opera, come quella in discussione. L'apertura di un varco nel muro perimetrale dell'edificio, come infatti confermato dalla Corte di Appello di Palermo, non deve essere ratificata dal **consesso**.

È necessario, invece, verificare la ricorrenza di altri presupposti per validare l'iniziativa del condòmino di turno. Il diritto all'uso della cosa comune deve rispettare, infatti, alcuni limiti, non essendo sufficiente, infatti, che l'opera non abbia alterato la **destinazione del bene**.

Apertura nel muro perimetrale del condominio: quali presupposti?

Con la decisione in esame, la Corte di Appello di Palermo conferma che per apportare delle modifiche alla cosa comune non è necessaria l'**autorizzazione dell'assemblea**. Si tratta, infatti, di un'iniziativa assolutamente regolare e rientrante nelle facoltà di ogni condòmino/comproprietario ai sensi di legge (art. 1102 c.c.).

Per queste ragioni, l'ufficio siciliano legittima l'apertura di un varco nel muro perimetrale di un edificio da parte di un privato *«il principio della proprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condòmino ad apportare a esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una **peculiare utilità aggiuntiva** rispetto a quella goduta dagli altri condòmini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva)».*

È necessario, tuttavia, che il varco non alteri la destinazione della parete (cosa da escludere), ma anche che non pregiudichi la stabilità e il decoro dell'edificio *«a condizione di non impedire agli altri condòmini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro e di non alterarne la normale destinazione e **sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità e il decoro architettonico del fabbricato** (cfr. Cass. n. **4437/2017**, 16097/2003)».*

Nel caso in commento, tramite CTU, è stato acclarato che il varco non insidiava la stabilità del fabbricato e la questione decoro non è stata nemmeno presa in considerazione. Per tutte queste ragioni, l'opera è stata giudicata legittima e l'appello è stato accolto.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/apertura-nel-muro-perimetrale-del-condominio-e-possibile.19772#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano