Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353

E' possibile aprire porte sugli spazi comuni condominiali?

La risposta al quesito va ricercata nel codice civile, il quale, all'articolo 1102, sancisce che ciascun partecipante al condominio può servirsi della cosa comune, anche apportando a proprie spese le modifiche che si rendano necessarie per il migliore godimento della cosa.

L'importante è che egli non alteri la destinazione della cosa comune e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Ciò vuol dire che, anche indipendentemente da una delibera assembleare e dal consenso degli altri partecipanti al condominio, ciascun condomino può trarre dalle cose comuni tutte le utilità possibili, con il limite del mantenimento della destinazione della cosa comune e del rispetto dei diritti degli altri.

Occorre poi ricordare che non è mai possibile modificare le cose comuni in maniera tale da pregiudicare la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio o da rendere le stesse in tutto o in parte inservibili al godimento anche di un solo condomino.

Ciò precisato, risulta evidente che, entro tali limiti, il singolo partecipante alla comunione potrà liberamente decidere di aprire sugli spazi comuni una porta. E tale conclusione trova conferma anche nella giurisprudenza.

Ad esempio, con la sentenza numero 8830 del 3 giugno 2003 la Corte di cassazione ha considerato legittima l'apertura di una porta sui muri comuni fatta al fine di rendere comunicanti un'unità immobiliare privata con il garage condominiale.

Ancora, con la pronuncia numero 4314 del 26 marzo 2002 i giudici di legittimità, ricordando che nei condomini i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, purché l'esercizio di tale facoltà non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato, hanno considerato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale: da essa, infatti, non era derivata alcuna modifica sostanziale dell'entità materiale del bene né si era originato un mutamento di destinazione dell'androne comune.

L'alterazione del decoro architettonico del bene, invece, era rimasta incontestata.

Proprio (e solo) la creazione di un risultato esteticamente sgradevole, invece, ha fatto sì che fosse considerata illegittima la realizzazione di alcuni fori di porta sulle facciate di un edificio posta al vaglio della Cassazione e decisa con sentenza numero 14607 del 22 agosto 2012: l'alterazione della simmetria dei fori preesistenti, infatti, aveva arrecato un evidente pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Tra le pronunce di merito, meritano di essere segnalate una sentenza del Tribunale di Nola del 19 aprile 2007 e una sentenza del Tribunale di Napoli del 6 dicembre 2004.

Nella prima si è affermato che "in applicazione del principio secondo il quale, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso - e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù- deve ritenersi che l'apertura di una porta su muri anche condominiali finalizzata a mettere in comunicazione l'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino con un bene comune (nel caso, il vano scala) è pienamente lecita, rientrando tale intervento pur sempre nell'ambito del concetto di uso (seppur più intenso) del bene comune, e non esigendo, per l'effetto, alcuna approvazione

dell'assemblea dei condomini".

Nella seconda, invece, si è affermato che "la realizzazione di una porta sul ballatoio comune, onde permettere un più agevole ingresso nella propria unità immobiliare, ancorché determini una variazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, non incide in senso modificativo sulla normale destinazione del ballatoio o passetto stesso -che è tipicamente quella di disimpegno, di spazio atto a consentire la sosta e il riposo nonché a consentire il libero transito ai locali prospicienti - né tampoco reca un effettivo pregiudizio al jus possidenti dei condomini sul muro e alla facoltà di fare parimenti uso dello stesso".

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

