

**Può il proprietario di un fondo adibito a parcheggio realizzare varchi nel muro di recinzione del fabbricato condominiale a confine per raggiungere il piano interrato di sua proprietà esclusiva?**

E' noto che il muro perimetrale è parte comune del fabbricato e può essere utilizzato anche dai singoli condomini purchè rispettino il pari diritto degli altri comproprietari e non ledano la destinazione, la stabilità ed il decoro architettonico dell'edificio, così come previsto dall'**art.1102 C.C.**.

In un fabbricato condominiale il proprietario del piano interrato instaurava di fatto una servitù di passaggio in favore di un fondo adiacente di sua proprietà, adibito a parcheggio.

In pratica il singolo condomino eseguiva opere per la realizzazione di tre varchi sul muro di recinzione dell'edificio mettendo in comunicazione il piano interrato di proprietà esclusiva con il parcheggio a confine.

Il Condominio agiva dinanzi al Tribunale chiedendo che fosse accertata la illegittimità delle opere eseguite con conseguente chiusura dei varchi e ripristino dello stato dei luoghi.

Sia il Tribunale di Bari che la Corte di Appello di Bari accoglievano la domanda del Condominio.

Il proprietario del piano interrato proponeva ricorso in Cassazione.

Il condomino asseriva che il Tribunale sarebbe stato incompetente a conoscere della controversia vertente in materia relativa alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case e, come tale, di competenza del giudice di pace.

La Corte Suprema confermava quanto già statuito dai precedenti giudizi ritenendo che la domanda proposta dal condominio si presentava come *negatoria servitutis* e, quindi, rientrava nella competenza del Tribunale che assorbiva ogni altra domanda che sarebbe potuta appartenere alla competenza del giudice di pace ai sensi e per gli effetti del **comma 6 dell'art. 40 c.p.c.**.

A detta del ricorrente il giudice di secondo grado non aveva considerato che l'uso più intenso da parte di un condomino di una rampa condominiale esterna, per il transito delle autovetture provenienti dall'area adibita a parcheggio, non potesse costituire affermazione di un diritto di servitù sulla proprietà comune.

La questione, però, concerneva l'uso del muro di cinta.

Confermando quanto statuito dalla Corte di Appello di Bari, la **sentenza n.5132 del 21.02.2019 della Cassazione Civile Sezione II**, ritenendo infondato il ricorso, ha praticamente confermato l'orientamento secondo cui "l'uso della cosa comune da parte di un condomino a vantaggio di un bene di sua proprietà esclusiva, estraneo al condominio, costituisce abuso non consentito non solo quando alteri la destinazione del bene comune, ma anche nel caso in cui crei, senza il necessario consenso degli altri condomini, un varco nella recinzione del cortile condominiale al fine di creare un accesso dallo spazio interno comune, delimitato della recinzione, ad un immobile limitrofo, estraneo al condominio e di proprietà esclusiva del condomino, venendo, così, a costituire, a favore del bene estraneo alla comunione ed in pregiudizio degli altri condomini e della cosa comune, una servitù di passaggio" (così **Cass. 24243/2008**), in quanto "l'esercizio della facoltà di ogni condomino di servirsi della cosa comune, nei limiti indicati dall'art. 1102 c.c., deve esaurirsi nella sfera giuridica e patrimoniale del diritto di comproprietà sulla cosa medesima e non può essere esteso, quindi, per il vantaggio di altre e diverse proprietà del medesimo condomino perché in tal caso si verrebbe ad imporre una servitù sulla cosa comune per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condomini" (**Cass. 9447/2013**).

Non è, quindi, consentito al proprietario di aree esterne al condominio di creare passaggi nel muro di recinzione per mettere in collegamento dette aree con unità immobiliari anche se di sua proprietà esclusiva che facciano parte dell'edificio.

(Avv. Alessandro Moscatelli)