

# JUS CIVILE



## Compossesto

Cassazione civile, sez. II, 24 agosto 2015, n. 17072 – Pres. M. Oddo – Rel. M. Falaschi

*Lesione del compossesto di beni condominiali – Natura giuridica del compossesto – tutela possessoria – prova del compossesto di beni condominiali*

(art. 1102 c.c.; art. 2697 c.c.)

**In ordine alla prova del compossesto di beni condominiali nell'ambito delle azioni possessorie, deve condividersi l'indirizzo interpretativo che distingue tra beni che forniscono un'utilità oggettiva e beni suscettibili di un godimento soggettivo, riconoscendo all'attore rispetto ai primi, diversamente dai secondi, un affievolimento dell'onere probatorio del possesso.**

### ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

**Conforme:** Cassazione civile n. 8119 del 2004; Tribunale di Bergamo 4 ottobre 2007.

**Difforme:** Cassazione civile n. 18109 del 2014

...*Omissis*...

## **Diritto**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1140, 1168 e 1170 c.c. per non avere la corte di merito considerato che si tratta di corte interna in stato di degrado e che tutti i muri perimetrali sono ornati di tubature a vista. A conclusione del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: “premesso che la Corte di merito ha omesso di considerare che l'uso dei muri perimetrali della corte interna del palazzo sito in via (omissis) da parte della ricorrente sia avvenuto, giusta diritto sancito ex art. 1102 c.c., per una esigenza di carattere primario (riscaldamento) della propria unità immobiliare, affermi la Suprema Corte, se, nei rapporti tra Condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale sull'uso delle cose comuni, in caso di contrasto tra le norme relative alle distanze legali e quelle relative all'art. 1102 c.c. sulla comunione, debbano prevalere queste ultime nel caso in cui il singolo condomino utilizzi le parti comuni per l'installazione di impianti qualificabili come indispensabili per un'effettiva abitabilità del suo appartamento, secondo le esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni

## JUS CIVILE



di igiene, ed il rispetto delle norme sulle distanze non sia compatibile con la concreta struttura dell'edificio.

Affermi la Corte se nella fattispecie concreta l'esigenza di riscaldare la propri unità immobiliare comporti una deroga alla normativa sulle distanze legali ai sensi e per effetti dell'art. 1102 c.c.”.

Il mezzo non è fondato.

Nel condominio degli edifici le parti comuni formano oggetto, a favore di tutti i condomini, di un compossesso pro indiviso il quale si esercita diversamente a seconda che le cose siano oggettivamente utili alle singole unità immobiliari cui siano collegate materialmente o per destinazione funzionale (suolo, fondazioni, muri maestri, oggettivamente utili per la statica) oppure siano soggettivamente utili nel senso che la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipende dall'attività dei rispettivi proprietari (portone, anditi, scale, ascensore ecc); nel primo caso l'esercizio del possesso consiste nel beneficio che il piano o la porzione di piano (e, per traslato, il proprietario) trae da tali utilità, nel secondo caso si risolve nell'espletamento della predetta attività da parte del proprietario. Ciò posto, il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di loro abbia alterato e violato, senza il consenso degli altri condomini ed in loro pregiudizio, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o da restringere il godimento spettante a ciascun compossessore pro indiviso sulla cosa medesima (Cass. 26 gennaio 2000 n. 855; Cass. 11 marzo 1993 n. 2947; Cass. 21 luglio 1988 n. 4733; Cass. 18 luglio 1984 n. 4195), La modifica di una parte comune e della sua destinazione ad opera di taluno dei condomini, sottraendo la cosa alla sua specifica funzione e quindi al compossesso di tutti i condomini, legittima di conseguenza gli altri condomini all'esperimento dell'azione di reintegrazione per conseguire la riduzione della cosa al pristino stato in modo che essa possa continuare a fornire quella *utilitas* alla quale era asservita anteriormente alla contestata modificazione, senza che sia necessaria la specifica prova del possesso di detta parte quando risulti che essa consista in una

## JUS CIVILE



porzione immobiliare in cui l'edificio si articola (Cass. 13 luglio 1993 n. 7691).

Nella specie la corte di merito – premesso di avere verificato lo stato del fabbricato – ha accertato, con apprezzamento non censurabile in cassazione, che la canna in contestazione aveva dimensioni non trascurabili, rappresentata come era da una sovrastruttura apposta nella facciata del palazzo condominiale priva di qualsiasi collegamento dal punto di vista architettonico o funzionale con la parete esterna dell'edificio, per cui alterava notevolmente l'estetica dell'edificio, pure bisognevole di manutenzione, e costituiva un elemento di grave degrado. Inoltre sussisteva anche la lamentata turbativa al godimento della luce proveniente dalla finestra collocata proprio al di sotto della canna fumaria, evincibile dalle foto prodotte, in quanto “l'ingombro della struttura provoca ombra sulla finestra dell'appartamento, diminuendone la luminosità”. Pertanto, la decisione di accoglimento della domanda di manutenzione nel possesso proposta dai condomini C. e B. si presenta corretta, incidendo detta struttura sull'estetica dello stabile, oltre a notevolmente ridurre la luce nella stanza che affaccia dalla finestra sottostante la canna.

Il giudice di merito, insomma, ha correttamente ritenuto che con la apposizione della canna fumaria e della struttura di copertura della stessa la condolina aveva immutato lo stato della cosa comune eccedendo i limiti segnati dalle concorrenti facoltà dei compossessori ex art. 1102 c.c., impedendo un analogo uso da parte di questi ultimi ed anzi sottraendo al loro uso, assicurato dal possesso, il relativo beneficio derivante dalla libertà da ingombri della porzione del bene comune.

... Omissis ...