

# Le peculiari “molestie” nella realtà condominiale

di Alberto Celeste \*

## L’AZIONE DI MANUTENZIONE

Com’è noto, l’azione di manutenzione, disciplinata dall’art. 1170 c.c., ha lo scopo di far cessare le molestie e le turbative arreicate al possesso di un immobile: trattasi di un’inibitoria contro gli attentati all’integrità del possesso, attraverso qualsiasi apprezzabile modificazione o limitazione del suo precedente esercizio, in modo da mantenere nel possesso colui che in esso si trovava prima della turbativa.

Nel condominio, è pacifico che (oltre l’amministratore, legittimato ex art. 1130, n. 4 c.c.) a compiere gli atti “conservativi” sulle parti comuni dell’edificio, anche i singoli partecipanti, avendo sulle suddette parti il possesso, hanno il diritto di proporre l’azione di manutenzione per la tutela possessoria in relazione ad atti, compiuti da altro condomino o da terzi, che abbiano limitato il compossesso del bene comune.

Si richiede, comunque, che sussista una “molestia” o “turbativa”, ossia qualunque attività, materiale o psichica, che arrechi al possessore un apprezzabile disturbo, tanto che consista in attentati materiali, cioè fatti che impediscono al possessore l’esercizio del possesso o ne limitino il modo del precedente esercizio oppure ne mutino il precedente stato, quanto che, anche senza investire direttamente la cosa oggetto del possesso, si manifesti in atti giuridici, giudiziali o stragiudiziali, in modo da esporre a pericolo il godimento del bene (molestie, rispettivamente, di fatto e di diritto).

Inoltre, alla nozione di molestia non è necessariamente inherente l’esistenza di un danno attuale, essendo sufficiente che lo stato di possesso sia posto in dubbio o in pericolo (v., tra le altre, Cass. 4 marzo 1991, n. 2255, *in Giur. it.*, 1991, I, 1, 1368, circa l’apertura di un varco, munito di cancello, nella recinzione al confine con l’immobile limitrofo); l’azione di manutenzione ha anche e soprattutto funzione preventiva, ed è sufficiente a giustificarne la proposizione il fondato timore che si intenda modificare, con lo stato dei luoghi, lo stato attuale del possesso.

Deve, tuttavia, trattarsi di turbativa idonea a rivelare un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo della legittima attività altrui, sì da rendere

impossibile, gravosa, o notevolmente difficoltosa l'estrinsecazione della posizione del possessore, perciò sono estranei al concetto quei modesti, saltuari, e talvolta inevitabili inconvenienti cui può dar luogo l'esplicazione, da parte di comproprietari o condomini, di attività egualmente lecite sul bene comune, come anche gli atti di molestia sporadici, cioè che si esauriscono al momento del loro compimento (si pensi al gioco del pallone da parte dei bambini nel cortile comune).

## LA PERIMETRAZIONE DEL CONCETTO

Tali rilievi risultano molto interessanti per la convivenza della compagine condominiale all'interno degli edifici urbani, sicché appare ragionevole opinare che non ogni attività materiale posta in essere dal singolo sulla cosa da altri posseduta configura necessariamente una molestia del possesso, ma solo quella che rispetto ad esso abbia un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo e denoti di per sé una pretesa dell'agente in contrasto con la posizione del possessore, così da rendere il suo estrinsecarsi impossibile, gravoso o notevolmente difficoltoso, con la conseguenza che ne restano fuori quei comportamenti che, non compromettendo né limitando apprezzabilmente l'esercizio del potere di fatto, siano con questo compatibili (v., *ex multis*, Cass. 11 novembre 2002, n. 15788, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce Possesso, n. 42).

In caso di comproprietà, si verifica molestia allorché uno dei comproprietari, ampliando la sfera del proprio possesso, renda più incomodo o restringa, a proprio vantaggio, il precedente modo di esercizio del possesso dell'altro o degli altri comproprietari, sicché costituisce turbativa del possesso, tutelabile con l'azione di manutenzione, la condotta del comproprietario che ponga in essere un'innovazione nella cosa comune comportante una modifica delle concrete modalità di godimento della cosa stessa dalla quale derivi ad altro

compossessore un'apprezzabile limitazione delle sue facoltà di godimento della cosa (v. Cass. 30 maggio 2002, n. 7914, in *Giust. civ.*, 2002, I, 2763, che ha esaminato una fattispecie in cui un compossessore aveva variato il congegno di apertura elettronica del cancello comune senza consegnare il nuovo telecomando ad uno dei compossessori, che era stato costretto per un lasso di tempo apprezzabile ad utilizzare l'apertura meccanica).

### LA LESIONE DEL COMPOSSESSO

Analizzando una fattispecie frequente nella realtà condominiale, si è ribadito (v. Cass. 6 maggio 1988, n. 3376, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 329) che, a norma dell'art. 1102, comma 1, c.c., il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale in genere, e dei pianerottoli in particolare, collocando davanti alle porte di ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali - ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio - ma tali modalità di uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nell'esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagevoli o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa, legittimando così il concretarsi della fattispecie della turbativa (in senso conforme, v. Cass. 2 agosto 1990, n. 7704, in *Arch. loc. e cond.*, 1991, 74, secondo la quale i pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, avendo funzionale destinazione al migliore godimento dell'immobile da parte di tutti i condomini, non possono essere trasformati dal proprietario dell'appartamento che su di essi si affacci, in modo da impedire l'uso comune, mediante l'incorporazione nell'appartamento, comportando un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini nonché in sede possessoria lesiva del compossesso degli stessi).

Nello stesso ordine di concetti, si è ritenuto (v. Cass. 15 maggio 1998, n. 4909, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 385, con nota di DE TILLA) che la modifica delle modalità di esercizio del possesso da parte di uno dei comproprietari di un bene immobile integra una turbativa degli altri condomini ai fini dell'azione di manutenzione, senza che possa utilmente opporsi l'eccezione *feci, sed iure feci* quando la modifica operata sia in contrasto con l'esercizio attuale e limiti i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulla cosa comune, per cui, allorquando la cosa comune sia costituita da un piano cantinato destinato ad autorimessa, commette molestia il condomino che ne immuti lo stato di fatto alterando precedenti facoltà di utilizzazione da parte degli altri, quanto a percorrenza, areazione, illuminazione, facilità di manovra, nella specie, chiudendo a muratura lo spazio assegnato per il parcheggio (v., altresì, Pret. Chiavari-Rapallo 7 luglio 1995, in *Giust. civ.*, 1996, I, 217, commentata da GIACOBBE,

secondo cui costituisce turbativa del possesso il mutamento di destinazione di un immobile da abitativa ad albergo).

Un'altra interessante fattispecie è stata esaminata da una (non recente, ma sempre attuale) pronuncia del Supremo Collegio: nel caso di attraversamento, da parte dei tubi dell'impianto di riscaldamento condominiale, di un vano in proprietà esclusiva sprovvisto di radiatori e, quindi, non fruente di detto impianto, è stata ravvisata una servitù prediale di condutture di liquidi, a carico di tale vano ed a vantaggio delle altre parti dell'edificio, e non la situazione prevista dall'art. 1117, n. 3), c.c., postulante l'estremo del reciproco vantaggio; ne conseguiva che costituisse molestia o turbativa del possesso di una servitù - nella specie, di condutture di liquidi di impianto di riscaldamento - tutelabile con l'azione di manutenzione, l'impedimento frapposto dal proprietario del fondo servente all'esecuzione di opere nel medesimo rientranti nel normale e razionale esercizio della servitù (ossia, mediante coibentazione di detta condutture), in quanto illegittimamente ostativo all'esercizio delle facoltà connesse al diritto reale (c.d. *adminicula servitutis*) e limitativo del godimento di fatto dello stesso (v. Cass. 20 gennaio 1982, n. 369, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Comunione e condominio*, n. 31).

Di recente, si è chiarito che, in materia di compossesso, costituisce atto di turbativa, tutelabile con l'azione di manutenzione, qualsiasi comportamento che ponga in essere un'innovazione della cosa comune comportante una modifica delle concrete modalità di utilizzazione del bene, tale da limitare, in misura apprezzabile, le facoltà del suo godimento (v. Cass. 17 ottobre 2006, n. 22227, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Possesso*, n. 46: nella specie, si era confermata la decisione del giudice di merito, che aveva ravvisato turbativa nella condotta del compossessore che, in un'area comune destinata al parcheggio di autoveicoli, aveva tracciato una linea bianca ed apposto un cordolo di cemento che ostacolava il libero godimento del bene dell'altro compossessore).

## LA CASISTICA GIURISPRUDENZIALE

Anche la giurisprudenza di merito si è allineata su tali consolidati principi.

Invero, è stato sostenuto che il diritto del condomino di utilizzare gli spazi comuni trova un limite nella loro particolare destinazione, fermo restando che tale uso non può comunque impedire agli altri comproprietari un utilizzo tendenzialmente uguale della stessa cosa, integrando, altrimenti, un abuso tutelabile con l'azione di manutenzione (v. Pret. Terni 4 febbraio 1993, in *Rass. giur. umbra*, 1993, 287, con nota di PAUSELLI, che, nel caso di specie, ha considerato arbitraria l'occupazione, da parte di un condomino, di scale e pianerottoli con vasi di fiori e veicoli vari); sempre sul presupposto che, in materia possessoria, la tutela preferenziale è accordata alla situazione di fatto anche quando concerna le modalità di estrinsecazione del possesso, si è sancito che la modifica delle modalità di svolgimento di quest'ultimo costituisce turbativa al condomino dissentiente anche se gli altri condomini invocano a sostegno della legittimità del loro operato la titolarità della maggioranza delle quote di comproprietà (nella specie, Pret. Palermo 20 agosto 1990, in *Temi siciliana*, 1990, 404, ha ritenuto che l'installazione di un cancello automatico all'ingresso

di uno scivolo condominiale, deliberata dall'assemblea condominiale con maggioranza relativa, costituiva turbativa per il condomino dissentiente).

Si è affermato, altresì, che, in tema di impianti di reti di comunicazione elettronica, il collegamento di terzi estranei al condominio, attuato in assenza di autorizzazione assembleare, integra gli estremi di una molestia del possesso che legittima il ricorso del condominio alla tutela manutentoria nei confronti della società la quale, attuando il collegamento all'impianto, ha limitato il pieno e legittimo possesso del condominio (v. Trib. Roma 11 giugno 2004, in *Arch. loc. e cond.*, 2005, 68).

Più di recente, si è ritenuto che configura turbativa del possesso della cosa comune il fatto di un condomino che abbia utilizzato il pianerottolo, componente essenziale del vano scala, in modo tale da trasformarlo in pertinenza del proprio appartamento, impedendo, con il proprio comportamento, un'analogia estensione della facoltà d'uso degli altri condomini, non essendo sufficiente ad escludere la suddetta turbativa che sia garantito lo spazio minimo necessario per il passaggio pedonale, poiché non si esaurisce in ciò ogni potenziale utilizzo del pianerottolo da parte di tutti i condomini (v. Trib. Modena 22 febbraio 2007, in *Immob. & diritto*, 2008, fasc. 1, 95, annotata da BORTOLOTTI).

Di contro, sul presupposto che rientra tra le facoltà del comproprietario l'installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui pari uso, tale condotta - ad avviso di Cass. 20 giugno 2000, n. 8394, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Comunione e condominio*, n. 86 - configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come turbativa o molestia del compossesso degli altri comproprietari.

## IL PREGIUDIZIO DEL DECORO ARCHITETTONICO

L'azione di manutenzione sopra delineata ha trovato ampio sfogo giudiziario nella realtà condominiale - oltre che negli esempi sopra citati - segnatamente nell'ipotesi di pregiudizio al decoro architettonico.

Con riferimento particolare alla facciata dello stabile condominiale (con conseguente deprezzamento del valore dell'edificio), si può convenire che costituisca un modo di essere dell'immobile, e così un elemento delle modalità di godimento da parte del possessore, per cui la modifica della stessa facciata, comportando un'interferenza nel godimento medesimo, può integrare un'indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria, e consentire al condomino o al condominio di esercitare l'azione di manutenzione per eliminare detta turbativa (v. Cass. 22 giugno 1995, n. 7069, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 808; Cass. 18 luglio 1984, n. 4195, in *Riv. giur. edil.*, 1984, I, 830).

Posto che la trasformazione a carattere stabile di un balcone in una veranda chiusa può essere idonea ad alterare il decoro architettonico dell'edificio comune, si deve, pertanto, consentire al condominio o al singolo condomino di esercitare l'azione di manutenzione per l'eliminazione della predetta turbativa, al fine poi di dichiarare l'illegittimità della predetta opera ed ordinarne la demolizione.

La giurisprudenza di merito (v. Pret. Roma 11 febbraio 1989, in *Temi romana*, 1989, 128) ha affrontato la tematica sotto il diverso versante del pregiudizio al predetto decoro architettonico a seguito di realizzazione di un manufatto nella porzione di proprietà esclusiva, partendo dal rilievo che, a norma dell'art. 1102 c.c., la facoltà del singolo comproprietario di servirsi della cosa comune è subordinata alla duplice condizione che non venga alterata la destinazione della cosa e non sia impedito agli altri comproprietari di fare uso di essa secondo i diritti, mentre l'art. 1122 c.c. vieta di compiere, nel piano o nelle porzioni di piano di proprietà esclusiva, opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio, causandone un deprezzamento di valore, e giungendo alla conclusione che la riduzione in pristino, cui è diretta l'azione di manutenzione, consiste nella riproduzione della situazione dei luoghi modificata o alterata da una determinata azione (v., altresì, Pret. Taranto 23 ottobre 1982, in *Arch. civ.*, 1983, 427, secondo il quale l'installazione di doppi infissi metallici alle aperture esterne di un appartamento facente parte di uno stabile in condominio, ove comporti l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio, costituisce molestia del comproprietario degli altri condomini, difendibile con l'azione di manutenzione).

\* Magistrato