

1



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d' Appello di Palermo, seconda sezione civile, composta da:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1) Giuseppe Lupo | Presidente rel. |
| 2) Virginia Marletta | Consigliere |
| 3) Sebastiana Ciardo | Consigliere |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 963/2019 r.g., promossa in grado di appello

DA

██████████ nato a Marsala il giorno ██████████ c.f.:

██████████

rappresentato e difeso dagli Avv.ti ██████████ ██████████ ██████████ e

██████████ ██████████

appellante

CONTRO

Condominio "██████████" con sede in Marsala, c.f. ██████████

non costituito in giudizio;

appellato

In fatto e in diritto



2

Con sentenza n. 308/2019, pubblicata il 25.03.2019, il Tribunale di Marsala, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio '██████████' di Marsala, condannava il convenuto condomino a ripristinare il muro perimetrale dell'edificio condominiale nel quale egli, senza autorizzazione dell'assemblea dei condomini, aveva realizzato un'apertura e collocato una saracinesca per collegare uno spazio comune con un contiguo locale di sua proprietà.

Avverso la sentenza ██████████ interponeva appello.

Il Condominio non si è costituito in giudizio.

Disposta la trattazione scritta ai sensi dell'art. 221, co. 2 e 4, d.l. n.34/2020, conv. dalla legge n. 77/2020, il giorno 29.4.2022 la causa è stata posta in decisione, con assegnazione del termine di quaranta giorni per il deposito della comparsa conclusionale.

L'appellante deduce l'erroneità della sentenza impugnata per aver ritenuto abusiva la realizzazione di un varco nel muro perimetrale dell'edificio condominiale senza previa autorizzazione dall'assemblea dei partecipanti al condominio.

La censura è fondata.

In tema di condominio, il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino 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



3

condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini 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 condominiale (cfr. Cass. n. 4437/2017, 16097/2003).

Nel caso in esame, l'apertura del varco nel muro comune ha procurato all'appellante un'utilità aggiuntiva, consistita nella possibilità di raggiungere agevolmente dal locale a uso negozio di sua proprietà, posto al piano terra dello stabile, lo spazio comune a uso deposito posto al piano primo cantinato, senza per questo pregiudicare la stabilità e il decoro dell'edificio condominiale: eventualità, quest'ultima, non dedotta dal Condominio né rilevata dal consulente tecnico d'ufficio in primo grado.

La modificazione apportata deve, dunque, considerarsi legittima, configurandosi la condotta del [] come esercizio del diritto di cui all'art. 1102 c.c..

In ossequio al criterio della soccombenza, il Condominio [] deve essere condannato a rifondere all'altra parte le spese di lite, che si liquidano, per il giudizio di primo grado, in € 2.430,00 oltre rimborso spese generali pari al 15% sul compenso totale, CPA e IVA, e per il secondo grado in € 2.492,00 per compensi ed € 174,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali pari al 15% sul compenso totale,



4

CPA e IVA.

P.Q.M.

la Corte, definitivamente pronunciando, nella contumacia del Condominio ‘ , che dichiara:

in riforma della sentenza n. 308/2019 del Tribunale di Marsala, appellata da rigetta le domande proposte dal

Condominio con atto di citazione notificato il 29.6.2017;

condanna il Condominio a rifondere all'appellante le spese di entrambi i gradi di giudizio, che liquida per il primo grado, in € 2.430,00, oltre rimborso forfettario delle spese generali, CPA e IVA, e per il giudizio di appello in € 2.492,00 per compensi ed € 174,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario delle spese generali, CPA e IVA.

Così deciso in Palermo il giorno 4 luglio 2022

Il Presidente est.
Giuseppe Lupo

