

Illeciti commessi da più condomini sanabili anche da un solo autore

Cassazione

Non deve essere tenuta in considerazione la priorità nell'aver commesso il fatto

Il secondo abuso spesso genera ulteriori danni rispetto al bene comune

Annarita D'Ambrosio

Spesso i lavori effettuati sulla proprietà privata finiscono con il coinvolgere parti comuni, anche solo per il deposito dei materiali durante l'effettuazione, e capita che all'abuso commesso da un proprietario si aggiunga l'abuso di un altro condomino. Deve necessariamente rispondere dell'illecito il primo autore? Risposta negativa secondo quanto riportato nell'ordinanza di Cassazione 17237/2025 depositata il 27 giugno.



Ogni condomino può autonomamente agire a tutela della proprietà comune in caso di irregolarità

A rivolgersi ai supremi giudici era stata una condomina in lite con la vicina di pianerottolo in relazione ad opere di ristrutturazione svolte dalla vicina, a suo avviso, in violazione delle distanze e dell'uso comune di parti condominiali. Soccombente in primo grado, la condomina trovava invece parziale ragione in appello e la vicina veniva condannata a non depositare materiali di qualsiasi tipo a ridosso della sua finestra. Per il resto però, precisavano i giudici, i lavori non avevano prodotto ulteriori danni. Considerazioni contro le quali la condomina danneggiata proponeva ricorso per Cassazione.

Due i motivi, entrambi accolti, riconducibili al fatto che i lavori effettuati erano vietati dal regolamento o meglio quest'ultimo prevedeva un passaggio assembleare in caso di modifiche alle parti comuni che nell'ipotesi non c'era stato. Non era stato poi considerato un aspetto importante: gli elementi in cartongesso collocati sulla vetrata del pianerottolo, seppure già oscurata da un al-

tro condomino, toglievano quel po' di luce rimasta al vano scala e non andavano installati. I giudici di legittimità premettendo che in tema di rapporti tra condomini, nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune, non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo i singoli convenuti rispondere autonomamente del proprio abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene comune (Cassazione 1757 del 18 febbraio 1987) giungono a conclusioni rilevanti.

Il caso come detto è quello molto frequente in cui a un abuso se ne aggiunge un altro. La Cassazione stabilisce che «del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferente mente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

