

Cassazione civile
Condominio, vietato l'uso sproporzionato
Sezione II, sentenza 19 novembre 2004, n. 21902

L'articolo 1102 del Codice civile consente al comproprietario di utilizzare i beni comuni, anche in modo particolare e più intenso, ma, dispone il divieto di modificare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di utilizzarla allo stesso modo, come loro diritto. Pertanto, lo stesso articolo 1102 del Codice civile esclude che l'utilizzo da parte del singolo comproprietario possa comportare una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, di tutti gli altri comproprietari. Di conseguenza, un locale adibito a gabinetto comune non può essere utilizzato da uno dei partecipanti alla comunione anche per uso di decenza dei clienti di un bar, aperto all'interno di un locale di sua proprietà esclusiva. Infatti, un utilizzo di questo genere, pur non essendo idoneo a determinare l'asservimento del bene, da un lato, modifica la naturale destinazione del gabinetto comune a essere utilizzato dai soli comproprietari, e, dall'altro lato, altera il rapporto di equilibrio tra i diritti concorrenti degli stessi singoli comproprietari.

(M. Pis.)