

# Non si possono realizzare opere di interesse comune su beni privati

---

## Poteri dell'assemblea

---

Il condomino deve espressamente accettare la limitazione

---

Il contratto costitutivo di una servitù deve avere forma scritta

---

### Vincenzo Vecchio

Un problema che si dibatte in giurisprudenza e in dottrina è quello relativo all'equilibrio tra il diritto alla conservazione della integrità del bene privato e l'esigenza del condominio a intervenire, imponendo limiti nella

sua destinazione o consistenza materiale o funzionale. Può una delibera condominiale disporre di utilizzare una porzione significativa di un bene di un condomino per costituire una servitù e, addirittura, per ridurne la consistenza e l'utilizzo? A questo problema dà risposta la Corte di appello di Milano, con sentenza 1468, pubblicata il 21 maggio 2024.

Il ricorso era stato presentato avverso una sentenza del Tribunale di Monza che riconosceva il diritto di un supercondominio a costituire una servitù di passaggio di tubazioni e condotti vari in un box privato, al fine di adeguare il sistema anti incendio alle normative in materia. L'installazione dei manufatti nella autorimessa, oltre a costituire una servitù, ne riduceva la consistenza materiale e, quindi, la possibilità piena e libera di utilizzo.

Le opere erano state eseguite sulla base di una delibera condominiale in ottemperanza a una verifica dei Vigili del fuoco e sulla base di un progetto tecnico predisposto su incarico dell'amministratore. Il condomino proprietario dell'autorimessa chiedeva il ripristino dello stato dei luoghi, oltre al risarcimento del danno.

La difesa del supercondominio assumeva che le opere di adeguamento erano state imposte dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco e deliberate dall'assemblea di condominio all'unanimità. Quella delibera non risultava impugnata e aveva votato a favore anche il condomino opponente. In primo grado il Tribunale di Monza condannava il condomino proprietario dell'autorimessa che vedeva invece accolte in appello le sue richieste.

La Corte ritiene infatti che un verbale di sopralluogo dei Vigili del fuoco

non costituisca atto idoneo alla costituzione di un vincolo di natura reale come una servitù. Anche il semplice consenso verbale o la votazione favorevole in assemblea non sono idonei a costituire una servitù. Il contratto costitutivo di una servitù deve rivestire forma scritta, in base all'articolo 1350 del Codice civile. Inoltre i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, salvo che ciò sia stato da loro specificamente accettato nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento (contrattuale) di condominio. Se l'assemblea delibera di «appaltare lavori straordinari che prevedono l'imposizione di tubi condominiali nei boxes di proprietà esclusiva dei condòmini» assume illegittimamente decisioni su proprietà altrui ed è affetta da nullità radicale.