Videocitofono privato su parete condominiale

Il condomino può installare un proprio videocitofono su parete condominiale a condizione che non impedisca agli altri condomini di poter fare altrettanto.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione – sezione seconda civile – con sentenza 6643 depositata l'1 aprile 2015.

Il caso

Un condomino installava in una nicchia del muro condominiale un videocitofono.

Altro condomino disinstallava tale videocitofono sul presupposto che la nicchia era stata fatta scavare da lui stesso per porvi un proprio impianto.

Il giudice di primo grado rigetta l'azione di spoglio sul presupposto che il ricorrente non avesse provato il possesso della nicchia.

La Corte di appello, viceversa, ribaltava la decisione sul presupposto che la nicchia non era utilizzata da nessuno e l'installazione dell'impianto da parte del richiedente la reintegra, per il solo fatto di essere stata compiuta, era affermazione di possesso, mentre l'ablazione dell'impianto da parte del resistente, autore dello spoglio, era idonea a privare il primo del possesso senza che ricorressero gli estremi della difesa legittima da precedente spoglio.

Da qui il ricorso per cassazione.

La Suprema Corte ricorda che "*occorre distinguere tra possesso utile ai fini della usucapione e situazione di fatto tutelabile in sede di azione di reintegrazione, indipendentemente dalla prova che spetti un diritto, da parte di chi è privato violentemente od occultamente della disponibilità del bene*".

La legittimazione attiva

La legittimazione attiva spetta non solo al possessore uti dominus ma anche al detentore nei confronti dello spoliator che sia titolare del diritto e tenti di difendersi opponendo che "*feci sed iure feci*".

L'attualità del possesso

La prova dell'attualità del possesso è un presupposto per l'accoglimento della domanda essendo necessario provare una situazione di fatto, protrattasi per un periodo di tempo apprezzabile ed avente i caratteri esteriori di un diritto reale (Cass. I° agosto 2007 n. 16974, 7 ottobre 1991 n. 10470).

Il possesso esercitato dai condomini sulle parti comuni

Secondo la Suprema Corte *"i condomini esercitano un compossesso in forza del quale ciascuno utilizza legittimamente le parti comuni purchè non escluda l'eguale possesso degli altri*". Nella specie, la nicchia ricavata sul muro comune, non essendo mai stata utilizzata, era nel compossesso di tutti i condomini per cui, a seguito dell'installazione dell'impianto, l'ablazione non costituiva reazione legittima.

Perché la Suprema Corte cassa con rinvio la sentenza impugnata

Nella specie, però, la Suprema Corte ritiene che l'indagine della Corte territoriale sia carente sotto il profilo della esistenza di una canalina dell'autore dello spoglio, che poteva avere un effetto prenotativo, e sulla circostanza se la nicchia fosse sufficiente per la collocazione di uno o due impianti.

In tema di spoglio, nell'immediatezza la reazione è legittima

Secondo la Suprema Corte l'essenzialità di tale accertamento è decisivo in relazione alla giurisprudenza che legittima una reazione nell'immediatezza (Cass. 9.6.2009 n. 13270, Cass. 1.10.1999 n. 10888, Cass.24.10.1984 n. 5407) per cui occorreva accertare se vi fosse una canalina che servisse all'autore dello spoglio.

Il compossessore non può escludere il possesso di altro avente titolo

Infine, secondo gli Ermellini, l'indagine della Corte di appello è altresì carente in quanto il compossessore non può escludere il possesso di altro avente titolo. Sotto tale profilo, la Corte avrebbe dovuto accertare se la nicchia in questione poteva "ospitare" uno o due impianti di videocitofono.

Per tali motivi, la Corte cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte di appello in diversa composizione.

Una breve riflessione

La questione giuridica affrontata dalla Suprema Corte con la sentenza in commento è di moda, giacchè in moltissime realtà condominiali si pongono problemi come quelli oggetto della decisione.

E la Suprema Corte, con motivazione alquanto saggia e ponderata, detta dei principi che, ove applicati correttamente, dovrebbero mettere pace in ambito condominiale.

Il più importante principio sbandierato dalla Suprema Corte è quello in forza del quale *"i condomini esercitano un compossesso in forza del quale ciascuno utilizza legittimamente le parti comuni purchè non escluda l'eguale possesso degli altri*".

Tuttavia, a parere dello scrivente, nell'adattare tale principio al caso concreto la Suprema Corte

attua una forzatura giacchè afferma che la nicchia ricavata sul muro comune, non essendo mai stata utilizzata, era nel compossesso di tutti i condomini per cui, a seguito dell'installazione dell'impianto, l'ablazione non costituiva reazione legittima.

A ben vedere, l'utilizzo, da parte di un solo condominio, di una nicchia ricavata in un muro comune, non può certo dirsi o intendersi esercizio di compossesso senza esclusione di eguale possesso degli altri condomini.

Forse gli altri condomini potranno scavare altre nicchie per installare propri videocitofono, ma certamente "quella" nicchia comune sarà di esclusivo possesso di un solo condomino.

E difatti, la Suprema Corte cassa con rinvio la sentenza impugnata intanto perché nell'immediatezza la reazione ad uno spoglio è legittima, e dall'altro, in quanto occorre accertare la circostanza se la nicchia potesse ospitare uno o due videocitofoni.

Tuttavia, la sentenza non analizza l'ipotesi, invero assai ricorrente, che nel muro condominiale non vi siano spazi sufficienti per la installazione di tanti videocitofoni quanto sono i condomini; ovvero, non analizza l'ipotesi, anch'essa assai ricorrente, che nel muro condominiale vi possa essere spazio sufficiente per tutti, ma alcuni videocitofoni verrebbero ad essere collocati in posizione poco agevole (troppo in alto o troppo in basso) a causa delle dimensioni dei videocitofoni dei singoli condomini.

Certamente, la sentenza in commento fa buon governo dei principi in materia di possesso, compossesso e condominio, ma generalizzare il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte per applicarlo indistintamente a tutte le realtà condominiali potrebbe essere foriero di ipotesi di "disordine" nella gestione della cosa comune, soprattutto in ambito condominiale.

Non v'è dubbio che il condomino possa servirsi della cosa comune senza impedire agli altri condomini di poterne fare parimenti uso. Occorre solo verificare se scavare una nicchia nel muro condominiale, ad una altezza di proprio gradimento per installarvi un videocitofono personale possa soddisfare tali requisiti.

Tra l'altro, non si dimentichi che la sentenza in commento riguarda una fattispecie possessoria. Dal punto di vista petitorio le cose potrebbero essere sensibilmente diverse. Per cui, attenzione ad installare un videocitofono in un muro condominiale senza l'approvazione dell'assemblea!

avv. Filippo Pagano (f.pagano@clouvell.com)

managing partner at clouvell.com (www.clouvell.com)