Cassazione Civile, Sez. II, 21/09/2026, n. 25609

INTESTAZIONE

(*OMISSIS*)

FATTI DI CAUSA

Il Condominio di via (Omissis), in B, con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Trani, La.Ma., chiedendo di condannarla a consentire l'accesso all'atrio, attraverso la sua proprietà, per l'installazione di prese di ventilazione a servizio delle cantinole condominiali sottostanti, affette da infiltrazioni e umidità. La convenuta resisteva, eccependo la nullità delle deliberazioni che avevano approvato i lavori e contestando la titolarità condominiale dell'atrio.

Il Tribunale di Trani, con ordinanza ex art. 702-ter c.p.c., rigettava la domanda, dopo aver accertato, sulla scorta dei titoli di provenienza, la proprietà esclusiva dell'atrio in capo alla resistente e non il suo uso esclusivo su bene condominiale.

La Corte d'Appello di Bari, in riforma dell'ordinanza, ha accolto l'appello del Condominio e ha condannato La.Ma. a consentire il transito attraverso l'atrio per l'esecuzione dei lavori. Ha ritenuto che il primo giudice avesse omesso di pronunciare sull'oggetto della domanda, cioè sulla richiesta di accesso, e che la condizione giuridica dell'atrio fosse irrilevante, gravando comunque sulla proprietaria, in forza dell'obbligazione propter rem di cui all'art. 843 c.c., l'obbligo di consentire l'accesso necessario all'esecuzione dell'opera comune.

Avverso la sentenza La.Ma. propone ricorso affidato a tre motivi, illustrati da memoria. Il Condominio resiste con controricorso, illustrato da memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo si denunciano la violazione dell'art. 832 c.c., la violazione dell'art. 843 c.c. e la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, comma 2, numero 4, c.p.c. (motivazione apparente, perplessa e irriducibilmente illogica).

Con il secondo motivo si denunciano la violazione degli artt. 817 e 818 c.c., la violazione dell'art. 843 c.c., la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, comma 2, numero 4, c.p.c. (motivazione apparente, perplessa e irriducibilmente illogica) e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti.

La ricorrente sostiene che la Corte d'Appello abbia errato nel ritenere irrilevante la condizione giuridica dell'atrio, perché da essa dipende l'applicabilità dell'art. 843 c.c.; e che l'atrio sia di sua proprietà esclusiva, in forza del titolo di acquisto del 1965 e della sua destinazione pertinenziale all'appartamento.

I due motivi, da esaminare congiuntamente per connessione, sono accolti.

La Corte d'Appello ha ritenuto che la questione della proprietà o dell'uso esclusivo dell'atrio fosse irrilevante per la valutazione della fondatezza della richiesta del Condominio di accedere nell'atrio e ha condannato la ricorrente a consentire il transito a prescindere dalla soluzione di tale questione.

L'art. 843 c.c., applicabile anche al condominio, grava il proprietario di un'obbligazione propter rem

di consentire l'accesso e il passaggio nel proprio fondo quando ciò sia necessario per realizzare o riparare un bene o un'opera propria del vicino ovvero comune (Cass. 20555/2021; Cass. 3059/1969). Gli accessi e i passaggi che la norma impone non possono determinare la costituzione di una servitù, ma si risolvono in una limitazione legale del diritto del titolare del fondo per un'utilità occasionale e transeunte del vicino (Cass. 5012/2018).

Ne segue che la titolarità del fondo gravato è irrilevante quando il vicino chiede di attraversarlo per raggiungere un'altra opera (del vicino o comune); non lo è quando essa è destinata a essere collocata sul fondo medesimo. In tal caso l'installazione stabile, su un bene di proprietà esclusiva altrui, non è accesso né passaggio, ma un peso permanente, che l'art. 843 c.c. non consente di imporre.

Presupposto di applicabilità dell'art. 843 c.c. nei rapporti tra condominio e singolo condomino è, dunque, che l'accesso nel fondo di proprietà esclusiva da permettere alla gestione condominiale sia necessario al fine di costruire o riparare un muro o altra opera rientranti tra le parti comuni ex art. 1117 c.c.

Il Condominio domanda di ordinare alla ricorrente di permettere l'accesso all'atrio asseritamente condominiale, attraverso la sua proprietà, alle maestranze addette ai lavori di installazione su tale atrio delle prese di ventilazione. Se l'atrio è parte comune, la ricorrente, attraverso il cui appartamento soltanto vi si accede, è tenuta a consentire il passaggio ai sensi dell'art. 843 c.c.; se esso è di proprietà esclusiva della ricorrente, installarvi le prese costituisce una servitù, che quella norma non consente. La questione della titolarità dell'atrio è perciò decisiva e la Corte d'Appello, dichiarandola irrilevante, ha applicato l'art. 843 c.c. fuori dal suo ambito.

Non coglie nel segno l'eccezione di novità, secondo cui la ricorrente vanterebbe per la prima volta in sede di legittimità un diritto di proprietà sull'atrio. La sentenza impugnata dà atto che già in primo grado la resistente evidenziava che l'atrio attraverso il quale il Condominio intendeva transitare, al fine di effettuare i lavori, era di sua proprietà esclusiva e non di proprietà condominiale, e che il Tribunale aveva accertato la proprietà esclusiva dell'atrio in capo alla Lanotte, e non l'uso esclusivo con proprietà condominiale. Né le censure sollecitano una rivalutazione dei titoli investono l'irrilevanza in diritto della titolarità, sulla quale la Corte d'Appello non ha compiuto alcun accertamento.

Il giudice del rinvio accerterà se l'atrio sia parte comune dell'edificio o di proprietà esclusiva della ricorrente. L'accertamento è incidentale e serve alla sola decisione della domanda proposta ai sensi dell'art. 843 c.c. in assenza di domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c., esso è privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio nei confronti dell'amministratore, senza la partecipazione di tutti i condomini (cfr. Cass. 11592/2026 e Cass. 35794/2021).

La nullità per motivazione apparente e l'omesso esame restano assorbiti dall'accoglimento sulla violazione dell'art. 843 c.c., che investe la stessa affermazione della sentenza.

2. - Con il terzo motivo si denunciano la violazione degli artt. 194 e 195, 115 e 116 c.p.c. e dell'art. 843 c.c., la nullità della sentenza e l'omesso esame di un fatto decisivo; la censura investe l'accertamento della necessità dell'accesso e della soluzione di minor sacrificio, compiuto sulla consulenza tecnica.

Il motivo è assorbito, perché l'applicazione dell'art. 843 c.c., e con essa il vaglio di quei presupposti, dipende dall'accertamento demandato al giudice del rinvio.

3. - Sono accolti il primo e il secondo motivo ed è assorbito il terzo. La sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti e la causa è rinviata, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione, che accerterà, in via incidentale e ai soli fini della domanda proposta ai sensi dell'art. 843 c.c., la questione preliminare relativa alla titolarità dell'atrio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma il 15 settembre 2026.

Depositato in Cancelleria il 21 settembre 2026.