Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Accesso al fondo del vicino in condominio: no a pesi permanenti

L'art. 843 c.c. legittima il solo transito provvisorio e preclude servitù o impianti stabili su bene esclusivo: Cassazione civile, Sez. II, Ordinanza 21 settembre 2026, n. 25609

Valerio Faenza Diritto Civile & Condominio 21 Settembre 2026 Lettura 13 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 24 settembre 2026: La Suprema Corte di Cassazione delimita rigorosamente i confini dell'art. 843 c.c. nei rapporti condominiali, escludendo che l'obbligo di consentire l'accesso possa giustificare l'insediamento di opere stabili su porzioni di proprietà esclusiva senza il previo accertamento della natura comune dell'area interessata.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo esamina la pronuncia della Corte di Cassazione civile, Sezione Seconda, ordinanza 21 settembre 2026, n. 25609, in materia di accesso al fondo del vicino in ambito condominiale. Il Collegio di legittimità ha chiarito che l'obbligazione propter rem prevista dall'art. 843 c.c. opera esclusivamente come limitazione legale del dominio per consentire il transito occasionale e temporaneo diretto alla manutenzione o riparazione di opere altrui o comuni. Essa non può in alcun caso tradursi nella costituzione coattiva di una servitù o nell'imposizione di un asservimento permanente a carico di un'unità immobiliare privata. Ne deriva che, qualora l'ente condominiale intenda collocare stabilmente manufatti, quali prese di ventilazione a servizio di locali interrati comuni, su un'area accessibile solo tramite proprietà esclusiva, l'accertamento incidentale della titolarità dell'area medesima assume carattere pregiudiziale e decisivo per la definizione della controversia.

Abstract (English)

This article analyses the order of the Italian Supreme Court of Cassation, Second Civil Division, 21 September 2026, no. 25609, regarding access to neighbouring property within condominiums under Article 843 of the Italian Civil Code. The Court established that the statutory obligation to grant access represents a temporary legal limitation on ownership rights designed solely for occasional repairs or construction of common or neighbouring works. Consequently, it cannot serve as a legal

basis for establishing an involuntary easement or imposing permanent structural burdens on individually owned property. Therefore, where a condominium seeks to install permanent fixtures, such as ventilation shafts serving common basement areas, the preliminary incidental determination of the legal status of the affected space is essential and decisive.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Natura dell'art. 843 c.c.:** L'obbligo di consentire l'accesso integra una limitazione legale del dominio per utilità occasionale e transeunte, e non attribuisce un potere generale di asservimento.
- **Divieto di servitù coattiva:** L'installazione stabile di impianti su un bene privato esorbita dalla nozione di accesso e transito, configurando un peso permanente non consentito dalla norma.
- **Pregiudizialità della titolarità:** Qualora l'opera debba essere posizionata sull'area oggetto della richiesta di accesso, l'indagine sulla proprietà comune o esclusiva è indispensabile.
- **Efficacia dell'accertamento:** La cognizione sulla titolarità del bene svolta nei confronti dell'amministratore ha natura incidentale e non spiega efficacia di giudicato ex art. 34 c.p.c.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di rapporti tra condominio e singolo condomino, l'obbligazione propter rem di consentire l'accesso e il passaggio nel fondo di proprietà esclusiva ai sensi dell'art. 843 c.c. postula che il transito sia finalizzato a realizzare o riparare un'opera propria del vicino o comune, risolvendosi in una limitazione legale del diritto di proprietà per una utilità occasionale e transeunte che non può mai determinare la costituzione di una servitù. Ne consegue che la titolarità del fondo gravato, sebbene irrilevante ove si tratti di mero attraversamento per raggiungere un'opera terza, diviene decisiva e pregiudiziale qualora l'opera stessa sia destinata a essere collocata stabilmente sul fondo medesimo, poiché l'allocazione permanente di manufatti su proprietà esclusiva integra un peso intollerabile ex art. 843 c.c., imponendo al giudice di merito il previo accertamento incidentale della natura comune o privata dell'area.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

01. L'accesso al fondo del vicino in condominio: l'ordinanza n. 25609/2026

La Suprema Corte di Cassazione Civile, Sezione Seconda, con l'ordinanza 21 settembre 2026, n. 25609, interviene autorevolmente sulla **fisionomia strutturale** dei rapporti di vicinato all'interno dell'edificio in condominio. Il tema dell'**accesso al fondo del vicino in condominio** rappresenta da sempre uno dei terreni di maggior frizione tra le **esigenze manutentive** della compagine condominiale e le **prerogative dominicali** del singolo comproprietario. La disciplina codicistica individua nell'obbligo di permettere il transito un punto di **equilibrio normativo** necessariamente rigoroso. Non si tratta di una clausola aperta a disposizione dell'amministratore per perseguire qualsiasi miglioria impiantistica, ma di un presidio eccezionale e vincolato alla salvaguardia materiale di **opere comuni** o del vicino.

Il nodo esegetico sciolto dai giudici di legittimità tocca la linea di confine tra la mera **limitazione legale della proprietà** e l'inammissibile costituzione coattiva di un **diritto reale di servitù**. La prassi gestionale registra sovente la pretesa del condominio di utilizzare aree di incerta appartenenza o di **proprietà esclusiva** per allocarvi porzioni stabili di impianti comuni. L'accesso al fondo del vicino in condominio presuppone la sussistenza di un'**utilità transitoria**, destinata a esaurirsi con il compimento dell'intervento materiale di costruzione o ripristino. Quando invece l'opera comune non deve essere semplicemente raggiunta attraverso la proprietà privata, bensì **stabilmente incardinata** al suo interno, la prospettiva dogmatica muta radicalmente.

L'ordinanza n. 25609/2026 riafferma con nitidezza che l'accesso forzoso al fondo altrui integra una limitazione legale del diritto dominicale per esigenze occasionali[1], escludendo che lo strumento di cui all'art. 843 c.c. possa surrettiziamente asservire beni esclusivi mediante l'installazione di **condutture stabili** per la **ventilazione delle cantine**. Tale pronuncia impone agli operatori del diritto e ai giudici di merito un'attenta disamina preventiva della **natura giuridica degli spazi**, segnando un fondamentale punto fermo nella tutela della **proprietà individuale** di fronte alle pretese dell'ente di gestione.

02. La vicenda processuale: dall'ordinanza del

Tribunale di Trani alla riforma d'appello

2.1 — La domanda del condominio e l'eccezione di proprietà esclusiva dell'atrio

La controversia trae origine dal ricorso sommario di cognizione promosso da un condominio nei confronti della proprietaria di un appartamento posto al piano terra. L'ente di gestione lamentava la presenza di gravi fenomeni di **infiltrazione e umidità** che affliggevano le **cantinole condominiali** sottostanti. Al fine di risolvere tale criticità tecnica, l'assemblea aveva deliberato l'esecuzione di lavori consistenti nell'installazione di **prese di ventilazione** e aerazione da posizionare su un atrio a cui si accedeva unicamente dall'**unità abitativa** della condomina convenuta.

Costituendosi in giudizio, la condomina contestava radicalmente la pretesa attorea. Oltre a eccepire la **nullità delle deliberazioni** assembleari, la resistente rivendicava la piena ed esclusiva titolarità dell'atrio medesimo, allegando l'originario **titolo di acquisto del 1965** e la **destinazione pertinenziale** esclusiva dell'area rispetto al proprio immobile residenziale. La convenuta sosteneva che la domanda condominiale non mirava a ottenere un mero **passaggio momentaneo** per raggiungere beni comuni, ma intendeva asservire stabilmente l'**atrio privato** mediante la posa di condutture e griglie di aerazione, determinando una vera e propria **servitù apparente** priva di titolo negoziale.

Il Tribunale di Trani rigettava la domanda condominiale con ordinanza ex art. 702-ter c.p.c. Il primo giudice accertava in via preliminare, sulla scorta dell'esame dei **titoli di provenienza**, la **proprietà esclusiva dell'atrio** in capo alla condomina resistente, escludendo la sussistenza di un mero **uso esclusivo** su bene condominiale. Di conseguenza, il Tribunale riteneva inapplicabile l'invocato istituto del passaggio necessario, non potendosi imporre **pesi permanenti** su una porzione immobiliare privata in difetto di **servitù costituita**.

2.2 — La divergenza tra primo grado e Corte territoriale sull'art. 843 c.c.

Interposto gravame dal condominio, la Corte d'Appello di Bari ribaltava integralmente l'esito del primo grado. Il giudice dell'impugnazione riteneva che il Tribunale fosse incorso in un vizio di **omessa pronuncia** sull'effettivo oggetto del contendere, individuato nella pura richiesta di **accesso e transito** avanzata dalla gestione condominiale. Nella prospettiva della Corte territoriale, la **condizione giuridica dell'atrio** doveva considerarsi del tutto irrilevante ai fini della decisione della controversia.

Secondo i giudici d'appello, l'**obbligazione propter rem** discendente dal dettato codicistico imporrebbe comunque al proprietario dell'appartamento di tollerare il passaggio delle maestranze per consentire l'esecuzione dell'**opera comune** volta a risanare i seminterrati. La sentenza territoriale condannava pertanto la condomina a permettere il transito attraverso la propria unità e nell'atrio, prescindendo deliberatamente dall'accertamento della **titolarità dominicale** dell'area su cui i manufatti avrebbero dovuto essere fissati.

Tale impostazione mostrava tuttavia una vistosa **aporia interpretativa**. Confondendo il transito nell'appartamento con l'allocazione stabile delle **bocche di lupo** e delle griglie nell'atrio, la Corte d'Appello finiva per legittimare un'**intrusione materiale definitiva** nel compendio privato. Avverso tale decisione la proprietaria proponeva tempestivo ricorso per cassazione, denunciando la violazione degli artt. 832, 843, 817 e 818 c.c., nonché la **motivazione apparente** dell'arresto impugnato sotto il profilo della qualificazione dei luoghi.

03. La questione giuridica: la natura dell'obbligazione propter rem e il divieto di servitù

3.1 — Limitazione legale del dominio e utilità occasionale del vicino

La formulazione letterale dell'art. 843 c.c. impone al proprietario di consentire l'accesso e il passaggio nel fondo proprio ogni qualvolta ne venga riconosciuta la **necessità oggettiva** al fine di costruire o riparare un muro ovvero altra opera propria del vicino oppure comune. La dottrina e la giurisprudenza prevalenti qualificano pacificamente tale vincolo come un'**obbligazione propter rem**, correlata direttamente alla contiguità immobiliare e alla fruizione ordinata del territorio. Tale figura giuridica non attribuisce un **diritto reale autonomo** in favore del vicino o del condominio, ma comprime temporaneamente lo **ius excludendi alios** tipico del diritto dominicale tutelato dall'art. 832 c.c.

Il presupposto causale e funzionale della norma è rigorosamente circoscritto. L'accesso deve rispondere a un'**utilità contingente**, episodica e transeunte, strettamente funzionale alla materiale esecuzione dei lavori. L'attività autorizzata deve manifestarsi in una condotta di **mero transito** di persone e cose o di temporanea occupazione dello spazio circostante per il tempo strettamente occorrente al completamento dell'intervento. Inoltre, il giudice deve sempre riscontrare la legittimità e la liceità dell'opera prima di autorizzare l'accesso[2], non potendo imporre al proprietario di tollerare

l'ingerenza per attività prive di adeguato **titolo edilizio** o in contrasto con le norme sulle distanze legali.

3.2 — L'incompatibilità dell'art. 843 c.c. con pesi permanenti e servitù occulte

Dalla natura meramente obbligatoria ed episodica dell'accesso discende l'impossibilità di ricorrere a tale strumento per conseguire vantaggi stabili o utilità prediali durature. Quando l'ente condominiale non si limita a chiedere il passaggio momentaneo per raggiungere un'opera situata al di là del fondo privato, ma pretende di installare tubazioni, canne fumarie o prese d'aria direttamente all'interno della porzione privata, la fattispecie esorbita dal paradigma legale. La collocazione di manufatti permanenti su bene esclusivo non costituisce mero passaggio ma un peso incompatibile con l'art. 843 c.c.[1]

In tal caso, consentire la collocazione dell'impianto si tradurrebbe nella surrettizia costituzione coattiva di una **servitù prediale** a vantaggio delle cose comuni e a detrimento della **proprietà individuale**. Il nostro ordinamento sancisce il principio del **numero chiuso** e della tipicità tassativa delle **servitù coattive**, le quali possono essere istituite unicamente nei casi espressamente previsti dalla legge, come nel passaggio coattivo o nell'elettrodotto, e previo pagamento della dovuta indennità. L'accesso al fondo del vicino in condominio non può costituire il veicolo per aggirare tale **divieto sistematico**, privando il singolo condomino delle facoltà di godimento pieno ed esclusivo del proprio bene.

Parametro Giuridico	Limitazione Legale ex art. 843 c.c.	Servitù Prediale / Peso Permanente
Natura del vincolo	Obbligazione propter rem a contenuto transitorio AMMESSO	Diritto reale su cosa altrui a carattere duraturo VIETATO EX ART. 843
Oggetto consentito	Mero accesso e passaggio di persone e attrezzature OCCASIONALE	Impianto stabile di manufatti, condutture o prese d'aria INDEBITO PESO
Rilevanza della proprietà	Irrilevante per il mero attraversamento verso opere terze NEUTRO	Pregiudiziale se l'opera deve collocarsi sull'area DECISIVO

04. Il quadro dei precedenti: presunzione di condominialità e accertamento di necessità

4.1 — La presunzione ex art. 1117 c.c. e la rilevanza dei titoli di provenienza

Per comprendere appieno il rigore del principio espresso dall'ordinanza in rassegna occorre coordinare la disciplina dei rapporti di vicinato con i criteri di identificazione delle **cose comuni**. Ai sensi dell'art. 1117 c.c., le parti dell'edificio necessarie all'uso comune si presumono di comproprietà indivisa fra tutti i partecipanti, purché il contrario non risulti in modo espresso dal **titolo costitutivo del condominio**.

Sul punto, l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità ribadisce che la comproprietà sulle parti dell'edificio si radica al momento del primo frazionamento negoziale salvo titolo contrario[3]. Come esaminato in dottrina nell'analisi sul binomio tra presunzione di condominialità e regolamento contrattuale, allorché il primo atto di trasferimento separi l'originaria proprietà unitaria destinando un bene al servizio esclusivo di un appartamento, la **presunzione legale** cede il passo all'**autonomia contrattuale**. Se un atrio o cavedio risulta riservato in proprietà esclusiva a un singolo condomino dal primo atto di compravendita, esso fuoriesce dal novero dei beni condominiali.

Ne discende che la compagine condominiale non può invocare una generica **comunione di fatto** per giustificare interventi manutentivi invasivi. Qualora l'area sia privata, l'installazione di condutture o prese d'aria a beneficio di altri ambienti condominiali postula un **consenso negoziale formale** o la presenza di un **titolo costitutivo reale**. Il diritto di accesso non può mai trasformarsi in uno strumento di acquisizione indiretta o di appropriazione possessoria di **spazi esclusivi**.

4.2 — Il bilanciamento tra necessità dell'accesso e minor sacrificio per il proprietario

Accanto al profilo della titolarità, la giurisprudenza ha progressivamente affinato il concetto di **necessità dell'accesso** posto a fondamento dell'ingerenza coattiva. L'indispensabilità richiesta dalla disposizione di legge non coincide con una mera **comodità operativa** né con un generico **risparmio**

di spesa per la compagine condominiale. Al contrario, essa postula un'oggettiva impossibilità o una sproporzionata difficoltà nel compiere l'intervento per altra via.

A tal riguardo, la Suprema Corte ha statuito che la necessità dell'accesso richiede il vaglio della situazione dei luoghi per individuare la soluzione a minor sacrificio[4]. Il giudice del merito è tenuto a svolgere una ponderata **valutazione tecnica comparativa** tra le diverse modalità esecutive prospettabili. Laddove sia materialmente fattibile raggiungere il medesimo scopo attraverso **parti comuni** o mediante percorsi esterni, seppur con un maggior costo economico per la collettività dei condomini, la pretesa di invadere la **proprietà privata** deve essere decisamente respinta.

05. La decisione della Suprema Corte: l'indagine sulla titolarità è pregiudiziale

> « L'art. 843 c.c. tollera solo il transito provvisorio: insediare impianti stabili su proprietà altrui senza titolo reale integra un illegittimo asservimento coattivo. »

5.1 — L'errore della Corte d'appello: la collocazione dell'opera rende decisiva la titolarità

Accogliendo congiuntamente il primo e il secondo motivo di ricorso formulati dalla condomina, la Seconda Sezione Civile ha censurato la decisione della Corte territoriale per palese **errore di sussunzione** e violazione dei canoni legali. La Corte d'Appello di Bari aveva liquidato la questione della titolarità dell'atrio come del tutto irrilevante, ritenendo erroneamente che l'**obbligazione propter rem** gravasse la resistente a prescindere dall'**appartenenza dominicale** dell'area.

La Cassazione ha smontato tale assunto, dimostrando come la premessa logica dei giudici di merito fosse priva di fondamento normativo. La Corte regolatrice evidenzia che l'accertamento della titolarità dell'atrio è dirimente per stabilire se si tratti di passaggio lecito o di servitù vietata[1]. La distinzione operativa è netta: se l'atrio è **bene comune**, la condomina non può impedirne l'accesso, essendo

tenuta a tollerare il transito attraverso il proprio appartamento per consentire gli interventi manutentivi; se, al contrario, l'atrio costituisce **porzione esclusiva**, l'allocazione permanente di prese di ventilazione rappresenta un **peso intollerabile** che l'art. 843 c.c. non consente di imporre.

I giudici di legittimità hanno altresì disatteso l'**eccezione di novità** sollevata dal controricorrente condominio, rilevando come la questione della proprietà esclusiva fosse stata tempestivamente dedotta sin dal primo grado di giudizio. L'aver omesso tale riscontro ha condotto la Corte territoriale ad applicare l'istituto del **passaggio forzoso** al di fuori del suo **alveo funzionale**, violando le prerogative garantite al proprietario dall'ordinamento.

5.2 — La cognizione incidentale della proprietà e i limiti del giudicato ex art. 34 c.p.c.

Un passaggio di eccezionale rilievo sistematico contenuto nell'ordinanza concerne la tecnica processuale demandata al giudice del rinvio. La Suprema Corte precisa che la cognizione sulla titolarità del bene ha **natura meramente incidentale** e non spiega **efficacia di giudicato** sostanziale in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli comproprietari. Tale chiarimento riveste fondamentale importanza per la corretta delimitazione degli **effetti del giudicato**.

Poiché la causa è stata promossa dall'amministratore condominiale nei soli confronti della singola proprietaria e in difetto di un'esplicita **domanda riconvenzionale** di accertamento con efficacia di giudicato formulata ai sensi dell'art. 34 c.p.c., la verifica dell'appartenenza dell'atrio serve esclusivamente a decidere sulla fondatezza della pretesa di accesso. Una statuizione idonea a fare stato per tutti i condomini avrebbe postulato il **litisconsorzio necessario** con la partecipazione personale di tutti i titolari delle quote millesimali. Nondimeno, l'**accertamento incidenter tantum** costituisce il presupposto logico indefettibile per accogliere o respingere la domanda ex art. 843 c.c.

06. Rilievi critici: il discrimine funzionale tra transito e installazione di impianti

6.1 — La salvaguardia della sfera dominicale del condomino e i poteri

gestori

L'approdo della Cassazione merita piena condivisione sul piano dogmatico e applicativo. Nella gestione dei condomini si assiste sovente a un'interpretazione eccessivamente elastica dei **poteri dell'amministratore** e della maggioranza assembleare. Dinanzi a problemi tecnici complessi, quali l'umidità delle cantine o il tiraggio delle canne fumarie, l'ente tende a ricercare la **soluzione esecutiva più agevole**, scaricandone l'impatto materiale sul condomino proprietario delle unità al piano terra o degli spazi limitrofi.

Riconoscere all'art. 843 c.c. una portata espansiva tale da consentire l'allocazione definitiva di impianti significherebbe snaturare la **causa tipica della norma**, trasformando un dovere di **solidarietà di vicinato** in un titolo ablatorio anomalo e privo di indennizzo. Il diritto di proprietà esclusiva all'interno del fabbricato condominiale non degrada affatto a **interesse recessivo** rispetto alle esigenze manutentive della collettività. Il bilanciamento tra interessi contrapposti esige che le opere comuni siano contenute entro il perimetro delle cose comuni, senza sacrificare la **consistenza fisica** delle proprietà individuali.

6.2 — I rimedi alternativi: costituzione negoziale di servitù o tutela contrattuale

Qualora l'atrio dovesse essere definitivamente accertato come porzione di proprietà esclusiva, la compagine condominiale non è affatto priva di strumenti di tutela, ma deve attivare i **corretti canali negoziali e processuali**. In primo luogo, il condominio può concordare con la proprietaria la costituzione di una **servitù volontaria** a beneficio dei locali cantinati, pattuendo un'adeguata **indennità economica** o agevolazioni sulle spese di gestione mediante atto pubblico debitamente trascritto nei registri immobiliari.

In secondo luogo, ove non sia possibile raggiungere un'intesa amichevole e difettino i presupposti per una **servitù coattiva legale**, l'amministratore ha l'onere di richiedere ai tecnici la predisposizione di **progetti alternativi**. Le prese di aerazione possono essere posizionate lungo le **facciate perimetrali** comuni, sfruttando le intercapedini condominiali o l'estradosso del suolo comune, preservando la piena integrità dell'atrio privato. L'art. 843 c.c. si conferma così presidio di **legalità sostanziale**, che impedisce scorciatoie procedurali lesive del **diritto di proprietà**.

07. Conclusioni e prospettive applicative nel giudizio di rinvio

L'ordinanza n. 25609/2026 consegna alla prassi una lezione di grande nitidezza sistematica. In materia di **accesso al fondo del vicino in condominio**, l'obbligazione propter rem non può mai operare in modo avulso dalla qualificazione giuridica dei luoghi sui quali deve insistere l'attività esecutiva. L'attraversamento transitorio per raggiungere beni comuni è lecito e doveroso; l'installazione permanente di impianti e prese di aerazione su area privata costituisce invece un **asservimento abusivo** che esorbita dai confini della **limitazione legale del dominio**.

Spetterà ora alla Corte d'Appello di Bari, in diversa composizione, compiere quell'**accertamento incidentale della titolarità** dell'atrio che la precedente decisione aveva erroneamente ritenuto superfluo. Se dall'esame dei titoli risulterà confermata la **proprietà esclusiva** dell'area in capo alla condomina, la domanda del condominio dovrà essere inesorabilmente rigettata, riaffermando l'inviolabilità del **diritto dominicale** contro ogni pretesa di asservimento forzoso. La pronuncia della Suprema Corte traccia un solco decisivo, invitando i tecnici e gli amministratori a una rigorosa **verifica dei confini proprietari** prima di intraprendere iniziative giudiziarie.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Art. 843 c.c. — Accesso al fondo del vicino per la riparazione o costruzione di opere proprie o comuni.

Art. 1117 c.c. — Parti comuni dell'edificio e presunzione di condominialità.

Art. 832 c.c. — Contenuto del diritto di proprietà e facoltà di godimento ed esclusione.

Art. 34 c.p.c. — Questioni pregiudiziali di merito e limiti di efficacia della decisione.

Giurisprudenza citata

1. **Cass. civ., Sez. II, Ord. 21 settembre 2026, n. 25609** — L'accesso al fondo altrui ex art. 843 c.c. costituisce una limitazione legale per utilità transeunte e non consente la

costituzione di servitù o pesi permanenti su proprietà esclusiva altrui, rendendo pregiudiziale l'accertamento incidentale della titolarità dell'atrio destinato a ospitare le prese di ventilazione. Esito: accoglie il ricorso e cassa con rinvio. Punto: motivazione, par. 1.

2. **Cass. civ., Sez. II, Sent. 5 aprile 2011, n. 7768** — Ai fini dell'accesso al fondo del vicino ai sensi dell'art. 843 c.c., il giudice di merito deve accertare l'effettiva necessità del transito nonché la liceità e conformità dell'opera da realizzare. Esito: accoglie in parte, rigetta il primo motivo e cassa con rinvio. Punto: motivazione, par. 2.

3. **Cass. civ., Sez. II, Ord. 19 luglio 2021, n. 20555** — La presunzione legale di comunione ex art. 1117 c.c. opera sin dal frazionamento dell'edificio da parte dell'originario unico proprietario per le parti destinate all'uso comune, salvo contraria volontà espressa nei titoli. Esito: accoglie parzialmente e cassa con rinvio. Punto: motivazione, par. 6.5.

4. **Cass. civ., Sez. II, Ord. 2 marzo 2018, n. 5012** — L'accesso ex art. 843 c.c. integra una mera limitazione legale del dominio per utilità occasionale del vicino e postula il rigoroso accertamento del minor sacrificio per il fondo servito. Esito: accoglie e cassa con rinvio. Punto: motivazione, par. 1-3.

Valerio Faenza

Avvocato del Foro di Roma

Si dedica al diritto condominiale. Sulla rivista Metodo Giuridico tratta le questioni ricorrenti del condominio negli edifici, tra disciplina codicistica e indirizzi di legittimità.