

INNOVAZIONI IN CONDOMINIO

SOMMARIO: a) *Consenso dei condomini*; b) *Costituzione di un diritto reale a favore di un solo condomino*; c) *Costruzione effettuata da uno dei condomini sul fondo comune*; d) *Decoro architettonico*; e) *Destinate a servire solo una parte dell'edificio*; f) *Differenze tra innovazioni e modificazioni*; g) *Gravose o voluttuarie*; h) *Miglior godimento della cosa comune*; i) *Nozione*; l) *Vietate*.

a) Consenso dei condomini

Il comproprietario convenuto per l'eliminazione di un'innovazione alla cosa comune, non può invocare il preteso consenso dei comunisti per non avere essi reagito, fino a quel momento, alla sua iniziativa, poiché tale consenso deve emergere dalla volontà della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, positivamente formatasi ed espressa.

* *Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1980, n. 1111, Salomone c. Colage.*

In materia di innovazioni ex art. 1120 cod. civ., il consenso deve essere manifestato con atto scritto a pena di nullità ed è inammissibile al riguardo la prova testimoniale.

* *Trib. civ. Firenze, 20 ottobre 1988, n. 1609, Kranjcevic Srl c. Condominio di via R. Giuliani, nn. 137-139, in Firenze.*

La norma dell'art. 1120 cod. civ., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione d'innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale. Ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 cod. civ. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 7 marzo 1980, n. 368, Bonello e Moraschini c. Corvi e Corvi ed altri.*

Le innovazioni di cui all'art. 1120, primo comma, c.c. (nella specie, consistenti nella collocazione di una porta sulla scala condominiale e nel blocco con chiave della pulsantiera dell'ascensore), realizzate dall'amministrazione del condominio in assenza di preventiva delibera assembleare, in quanto idonee a turbare il pacifico godimento e l'utilizzazione del singolo condomino su alcune parti comuni dell'edificio, rendono ammissibile l'azione di manutenzione a tutela del (comunione dei diritti reali) possesso (delle menzionate parti comuni) proposta da quest'ultimo. Peraltro, l'adozione, nel corso del giudizio possessorio, di una delibera condominiale che ratifichi, con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, quinto comma, c.c. le spese relative alle eseguite innovazioni e sostanzialmente autorizzi le innovazioni medesime, legittima, sia pure tardivamente, sotto il profilo dell'esercizio del possesso, la condotta posta in essere dall'amministratore suddetto, facendo venir meno i connotati della molestia e turbativa in essa (condotta) originariamente ravvisabili, con conseguente rigetto nel merito della domanda di manutenzione come sopra proposta.

* *Pret. civ. Busto Arsizio, 6 febbraio 1990.*

b) Costituzione di un diritto reale a favore di un solo condomino

Una innovazione sulla cosa comune vietata a norma dell'art. 1120 cod. civ., in quanto comportante l'inservibilità, per gli altri condomini, della cosa comune è la costituzione sulla stessa di un diritto reale a favore di un solo condomino, e per essere legittima deve essere consentita, a pena di nullità, con atto scritto, da tutti gli altri condomini, pertanto, inammissibile la prova testimoniale diretta a provare l'esistenza di tale consenso.

* *Cass. civ., sez. II, 4 luglio 1981, n. 4364, Vena c. Barbieri.*

c) Costruzione effettuata da uno dei condomini sul fondo comune

La disciplina dell'accessione, riferendosi all'ipotesi della costruzione effettuata dal terzo, con materiali propri, sul fondo altrui, non è applicabile alla diversa ipotesi della costruzione effettuata da uno dei condomini sul fondo comune perché i comunisti non possono essere considerati terzi fra di loro. Pertanto tale ultima ipotesi trova la sua esclusiva disciplina nella norma dell'art. 1120 c.c., relativa alle innovazioni apportate dai condomini sulle cose comuni.

* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1977, n. 3565.*

d) Decoro architettonico

Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 cod. civ. deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato.

** Cass. civ., sez. II, 7 marzo 1988, n. 2313, Petrucci c. Cond. Via A. Mis.*

Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia senza che occorra che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico.

** Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1994, n. 10507, Tosches c. Cond. Corso Mazzini.*

Al fine di stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori ovvero che sia di mediocre livello architettonico.

** Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1989, n. 3549, Gentina c. Romerio.*

La disposizione dell'art. 1120 cod. civ., nella parte in cui vieta le innovazioni che possono recare pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato o che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino, si limita a tutelare l'edificio in sé ed il modo di usare e di godere della cosa comune; consegue che ove l'opera compiuta da un condomino o dal condominio sulla cosa comune rechi danno o pregiudizio alla proprietà esclusiva di un singolo condomino, trattandosi di rapporto relativi a due immobili finitimi, trovano applicazione la disciplina dei rapporti di vicinato.

** Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1989, n. 2548, Napolitano c. Co. V. S. Gior. To.*

Il divieto di innovazioni che alterino il decoro estetico ed architettonico di un edificio riguarda, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., i rapporti tra condomini e presuppone quindi l'esistenza di un edificio in condominio, con la conseguenza che le innovazioni apportate da taluno ad un edificio di sua proprietà non attribuiscono al vicino, proprietario di un adiacente edificio, il diritto al risarcimento del danno per assunto pregiudizio estetico all'intero complesso immobiliare unitariamente considerato.

** Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1989, n. 1954, Bramini c. Gaidella.*

Poiché le norme del regolamento di condominio di natura negoziale possono derogare o comunque integrare la disciplina legale, deve ritenersi che qualora una norma del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modificano l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non solo contribuisce a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'art. 1120 cod. civ., ma recepisce anche un autonomo valore (dandone una definizione più rigorosa), nel senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in questione è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica ed architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione della innovazione, sicché l'alterazione di esso (decoro) è ravvisabile, con conseguente operatività del divieto di cui all'art. 1120 cod. civ., alla menomazione anche di un solo dei predetti elementi. (Nella specie la Suprema Corte ha corretto la motivazione della decisione impugnata nel senso che la norma del regolamento condominiale, nel definire la nozione di decoro architettonico, recepisce un autonomo valore, confermando la decisione stessa poiché i giudici del merito avevano accertato, con esatti criteri che nel caso concreto la trasformazione di una finestra sul cortile in porta-finestra non aveva pregiudicato alcuno degli elementi di simmetria, architettura ed estetica considerati dall'art. 11 del regolamento condominiale).

** Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1987, n. 8861, Di Lello c. Cucciani.*

L'alterazione del decoro architettonico dell'edificio in condominio, vietata dall'art. 1120 c.c., postula un mutamento estetico implicante un pregiudizio economicamente valutabile; tuttavia quando la modifica non sia del tutto trascurabile e non abbia arrecato anche un vantaggio, deve sempre ritenersi insito nel pregiudizio estetico quello economico, senza necessità di una espressa motivazione sotto tale profilo tutte le volte in cui non sia stato espressamente eccepito e provato che la modifica ha anche arrecato un vantaggio economicamente valutabile.

** Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 1997, n. 9717, Valentini c. Cond. Via Città del Castello n. 27, Roma.*

L'alterazione del decoro architettonico dell'edificio in condominio, vietata dall'art. 1120 c.c., postula un mutamento estetico implicante un pregiudizio economicamente valutabile; tuttavia quando la modifica non sia del tutto trascurabile e non abbia arrecato anche un vantaggio, deve sempre ritenersi insito nel pregiudizio estetico quello economico, senza necessità di una espressa motivazione sotto tale profilo tutte le volte in cui non sia stato espressamente eccepito e provato che la modifica ha anche arrecato un vantaggio economicamente valutabile.

* *Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 1997, n. 9717, Valentini c. Cond. Via Città del Castello n. 27, Roma.*

Il decoro architettonico, che, espressamente richiamato dall'art. 1120 cod. civ., va valutato con riferimento alla linea estetica dell'edificio indipendentemente dal suo particolare pregio artistico, È un bene al quale sono direttamente interessati tutti i condomini ed È suscettibile anche di valutazione economica, in quanto concorre a determinare il valore sia della proprietà individuale, sia di quella collettiva delle parti comuni.

* *Cass. civ., sez. II, 31 luglio 1987, n. 6640, Bardi c. Bond. Fr. Pretol.*

La tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono. Pertanto, il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità.

* *Cass. civ., sez. II, 15 maggio 1987, n. 4474, De Rienzo c. Cond. Is. Cep. FO.*

Ciascun partecipante al condominio di edifici può agire in giudizio per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune, ma se la controparte eccepisce di aver apportato modifiche o innovazioni sulla proprietà esclusiva, è necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini perché oggetto di controversia è l'accertamento della natura condominiale o meno, in base ai rispettivi titoli di acquisto, delle parti di edificio alterate.

* *Cass. civ., sez. II, 27 marzo 1998, n. 3238, Di Agostino e altra c. Scarozza.*

L'azione del condomino a tutela del decoro architettonico dell'edificio in condominio, estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, è imprescrittibile, in applicazione del principio per cui in facultatis non datur praescriptio. L'imprescrittibilità, tuttavia, può essere superata dalla prova della usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva (Nella specie è stata confermata la pronuncia di merito con la quale era stata accolta la domanda riconvenzionale di un condomino di riduzione in pristino del sottostante terrazzo a livello trasformato in veranda).

* *Cass. pen., sez. II, 7 giugno 2000, n. 7727, Marotti Bartoli c. Cao di San Marco Efisio.*

Il regolamento di condominio, quale che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell'art. 1138, comma primo, c.c., può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale che, a tale fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto. Più in particolare, può ad esempio vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto. (Nella fattispecie controvertevasi in ordine ad un tipo di serramenti installati, da un condomino, in sostituzione di quelli originari, alle finestre della sua unità immobiliare aperte sulla facciata del fabbricato condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 3 settembre 1998, n. 8731, Fossa c. Condominio Via Madonna 4, Rho.*

Il proprietario di un immobile non può invocare la norma stabilita dall'art. 1120 c.c. per pretendere che il proprietario di quello antistante ne curi l'estetica intonacandolo adeguatamente all'esterno, perché tale norma disciplina i rapporti condominiali sui beni comuni, non esclusivamente altrui, mentre gli interessi al rispetto dell'ornato pubblico e dell'aspetto dei fabbricati possono trovare tutela nei regolamenti edilizi comunali (artt. 871 c.c. e 33 L. 17 agosto 1942 n. 1150) - la cui esistenza e contenuto va provata da chi l'invoca - che, se violati, non obbligano ad un fare, ma al risarcimento del danno (art. 872 c.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1998, n. 1873, Abbondanza ed altri c. Caldarini, in Arch. loc. e cond. 1998, 558.*

Un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria facies architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice, persino migliorativa, appresta in tal modo una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero decoro architettonico dagli artt. 1120,

secondo comma, 1127, terzo comma, e 1138, primo comma, cod. civ., con la conseguenza che in presenza di opere esterne la loro realizzazione integra di per sé una vietata modificazione dell'originario assetto architettonico dell'edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 1986, n. 7398, Cond. Per. Tig. c. Leale Rita.*

L'alterazione del decoro dell'edificio condominiale (che in sé non è bene comune ma al regime legale dei beni comuni è assoggettato) ben può derivare dall'alterazione dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio stesso che abbiano sostanziale o formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di autonoma considerazione, senza che possa rilevare la circostanza che analogo manufatto sia stato da altri realizzato su di un diverso fronte dello stesso edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 15 gennaio 1986, n. 175, Vilella c. Centauni.*

Alle modificazioni consentite al singolo ex art. 1102, primo comma, c.c. le quali tecnicamente si contrassegnano perché non alterano la destinazione delle cose comuni, si applica altresì il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120, secondo comma, c.c., in tema di innovazioni.

* *Cass. civ. 29 marzo 1994, n. 3084.*

Nel caso di esecuzione nei locali di proprietà individuale di opere e lavori lesivi del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso, ciascun condomino ha diritto di chiedere ed ottenere, in via di adempimento in forma specifica dell'obbligo di non fare (art. 2923 cod. civ.), la demolizione delle opere illegittimamente eseguite, esulando dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini - non, potendo attribuirle il regolamento condominiale - la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dell'edificio condominiale (a norma dell'art. 1138, in relazione agli artt. 1120 e 1122 cod. civ.).

* *Cass. civ., sez. II, 15 gennaio 1986, n. 175, Vilella c. Centauni.*

Se è vero che l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio in condominio, vietata dall'art. 1120 cod. civ., richiede un mutamento estetico implicante un pregiudizio economicamente valutabile, tuttavia, nell'ipotesi di modifica obiettivamente rilevante, deve ritenersi insito nel pregiudizio estetico quello economico, con la conseguente insussistenza dell'obbligo del giudice di un'espressa motivazione sotto tale ultimo profilo. (Nella specie, in cui si trattava della trasformazione in porte di tre finestre di un appartamento condominiale, il S.C., enunciando il principio che precede, ha considerato congrua la decisione dei giudici del merito che avevano reputato tale trasformazione lesiva del decoro architettonico dello stabile alla stregua della consistenza della medesima e della sua notevole incidenza negativa sulla simmetria dell'immobile).

* *Cass. civ., sez. II, 4 aprile 1981, n. 1918, Nifosi V. c. Rizza L.*

I vincoli per la tutela delle bellezze naturali ed artistiche, gravanti sul proprietario di un immobile in edificio condominiale, incidono, in ordine alle opere che comportino modifica della situazione preesistente, solo nei rapporti fra il proprietario esecutore delle opere stesse e la pubblica autorità investita della tutela, ma non possono interferire negativamente sulle posizioni soggettive attribuite agli altri condomini dall'art. 1120, secondo comma, c.c. per la preservazione del decoro architettonico dell'edificio; da ciò consegue che, al fine di accertare la legittimità o meno, ai sensi del citato art. 1120, secondo comma, c.c., della innovazione eseguita dal proprietario di un piano o di una porzione di piano, in corrispondenza della sua proprietà esclusiva, è irrilevante che l'autorità preposta all'indicata tutela abbia autorizzato l'opera medesima.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 28 giugno 1975, n. 2552.*

I vincoli relativi alla tutela delle bellezze naturali ed artistiche che gravano sul proprietario di un immobile in edificio condominiale incidono, in ordine alle opere che comportino modifica della situazione preesistente, solo nei rapporti tra l'esecutore delle stesse e la pubblica autorità investita della tutela ma non possono interferire negativamente sulle posizioni soggettive attribuite agli altri condomini dall'art. 1120 c.c. per la preservazione del decoro architettonico.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. II, 30 luglio 1993, n. 2063, Rosolino c. Cond. di via Orsini n. 42 di Napoli.*

Il giudice deve accertare non soltanto se l'edificio abbia ed in che misura un decoro architettonico e se esso risulti concretamente turbato o lesa dall'opera che il condomino intende compiere o ha già compiuto, ma anche se tale turbamento o lesione importi un deprezzamento dell'intero edificio. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico dell'edificio in condominio è demandata al potere discrezionale del giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, ove sia congruamente motivato.

* *Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 1975, n. 706.*

La norma dell'art. 1120 c.c., nella parte in cui vieta le innovazioni che possono recare pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio in condominio, si limita a tutelare l'edificio in sè, mentre il rapporto dell'edificio con l'ambiente è regolato da legislazione speciale.

* *Cass. civ.*, 9 aprile 1975, n. 1304.

L'accertamento del giudice del merito che la costruzione, da parte di un condomino, di due balconi sulla facciata di un edificio ottocentesco altera il decoro architettonico dell'edificio stesso e limita la luce nell'appartamento sottostante di altro condomino, e perciò deve ritenersi vietata ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., è incensurabile in Cassazione; n. rileva la circostanza che la costruzione sia autorizzata dal sindaco e dalla soprintendenza ai monumenti, giacchè le autorizzazioni amministrative debbono intendersi date con salvezza dei diritti dei terzi.

* *Cass. civ.*, sez. II, 14 maggio 1977, n. 1936.

Nel caso in cui l'innovazione realizzata dal singolo condomino risulta in contrasto con le norme del regolamento edilizio comunale espressamente richiamate dal regolamento di condominio a tutela dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio, nessun'altra indagine deve compiere il giudice per verificare l'illegittimità di tale opera sotto il profilo dell'alterazione dell'estetica e del decoro stessi, trattandosi di aspetto non suscettibile di essere valutato discrezionalmente con risultati eventualmente non coincidenti con quelli pattiziamente voluti dai condomini.

* *Cass. civ.*, sez. II, 21 febbraio 1978, n. 839.

Il decoro architettonico dell'edificio condominiale può essere tutelato a norma dell'art. 1120 cod. civ., su istanza del singolo condomino, che è, quindi, a tal fine legittimato ad agire anche nell'inerzia e contro il deliberato degli organi del condominio. Tale decoro deve essere valutato con riferimento alla linea estetica dell'edificio, indipendentemente dal suo particolare pregio artistico, avendo riguardo alla particolare fisionomia di ogni singola costruzione, e senza alcun riferimento all'ambiente nel quale si trova.

* *Cass. civ.*, sez. II, 10 dicembre 1979, n. 6397, *Mugnetti c. Cavaliere*.

Alle modificazioni consentite al singolo ex art. 1102, primo comma, c.c. le quali tecnicamente si contrassegnano perché non alterano la destinazione delle cose comuni, si applica altresì il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120, secondo comma, c.c., in tema di innovazioni.

* *Cass. civ.*, sez. II, 29 marzo 1994, n. 3084, *Pontecorvo c. Ligori*.

La disposizione del capoverso dell'art. 1120 cod. civ., che vieta anche l'esecuzione di opere, nell'edificio condominiale, che ne alterino il decoro architettonico, in quanto diretta a tutelare la linea armonica di uno stabile, deve trovare applicazione non solo quando si tratti di edifici di particolare pregio artistico, ma anche quando si tratti di edifici aventi una propria fisionomia che venga a risultare turbata, nell'armonia delle linee, dalla nuova opera.

* *Cass. civ.*, sez. II, 5 febbraio 1980, n. 832, *Dentis c. Soc. Hotel Genov.*

La valutazione delle innovazioni, al fine della salvaguardia del decoro architettonico, è meno rigorosa per un edificio di architettura moderna, rispetto a quella necessaria per un immobile antico o d'epoca.

* *Trib. civ. Milano*, sez. VIII, 8 maggio 1989, *Lilloni ed altra c. Gallarini ed altri*.

Le modificazioni apportate da uno dei condomini agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio, valgono a far qualificare presuntivamente dette opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio ed a configurare l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune. Nè tale interesse può ritenersi escluso per la possibilità di una postuma convalida da parte dell'assemblea, perchè l'esercizio del potere di azione non può trovare ostacolo nella aleatoria evenienza di una successiva convalida da parte dell'assemblea.

* *Cass. civ.*, sez. II, 9 giugno 1988, n. 3927, *Romano e altro c. Degli Esposti*.

L'esecuzione nell'edificio in condominio di opere che, pur incidendo su beni di proprietà esclusiva, mettano in pericolo interessi comuni tutelati dalla legge, quale quello connesso al decoro dell'edificio, che costituisce un particolare aspetto del godimento dei beni e servizi comuni, è legittimamente disciplinata non solo direttamente dal regolamento condominiale ma anche fissata su delega di questo, dall'assemblea condominiale, tra i cui compiti è compresa la disciplina della conservazione e manutenzione delle cose comuni. Conseguenza che l'eventuale impugnativa, da parte del condomino che contesti la valutazione dell'assemblea che abbia ritenuto la contrarietà al decoro dell'edificio di una data opera (nella specie: apposizione dei doppi vetri nelle aperture degli appartamenti) e l'abbia vietata, va proposta nei termini

stabiliti dall'art. 1137 cod. civ., senza che rilevi che all'epoca della delibera il condomino non fosse ancora tale, poiché, gli aventi causa dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 11 agosto 1982, n. 4542, c. Condominio "Edoardo" di Padova.*

Allorché non è dedotta dal condominio la lesione del valore architettonico-storico dell'edificio, il giudice si deve limitare ad accertare l'eventuale lesione del decoro architettonico, ai sensi dell'art. 1120 c.c., con riguardo a qualsiasi edificio privo di particolare importanza; ne consegue che non si può parlare di intervento peggiorativo con riguardo ad un comprovato snaturamento delle linee originarie dello stabile. (Nella specie, accertata la compromissione della simmetria con l'instaurarsi nel prospetto esterno di una serie disordinata di manufatti ed infissi di natura e vizi diversi, quali persiane napoletane, ringhiere diversamente disegnate, verande, ecc., il tribunale ha riformato la decisione del primo giudice, ritenendo legittime e non lesive del decoro del fabbricato già pregiudicato ed alterato le aperture a balcone del tipo "alla romana", in luogo delle precedenti aperture-finestre, operate da un condomino).

* *Trib. civ. Napoli, 15 settembre 1990.*

La lesione del decoro architettonico può configurarsi anche con riferimento ad un edificio che non abbia particolare pregio artistico; non rileva a tale riguardo la precedente realizzazione, da parte di altri condomini, di interventi abusivi.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. II, 6 agosto 1996, n. 2033, Pacera c. Ciaramella.*

Il decoro architettonico dell'edificio condominiale è tutelato dall'art. 1120, secondo comma, c.c. solo in relazione a vere e proprie innovazioni della cosa comune (anche di carattere contingente ma tali da modificarne la destinazione), non già anche in relazione alle modalità di utilizzazione dell'immobile di proprietà esclusiva.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 25 settembre 1992, n. 1556, Napoli c. Cond. di via Mascheroni n. 25 di Limbiate.*

Esclusi problemi di staticità, non sono pregiudizievoli per il decoro e l'aspetto architettonico dell'edificio condominiale e, pertanto, non se ne può imporre la demolizione, quei manufatti, posti in essere dai singoli condomini sulle rispettive proprietà esclusive, che non siano (o lo siano in modo inapprezzabile) visibili dall'esterno, essendo evidentemente determinante, in fatto di estetica, il criterio della visibilità dell'opera.

* *Trib. civ. Roma, 13 novembre 1990, n. 3556, in Arch. loc. e cond. 1991, 122.*

In materia di disciplina legale della tutela del decoro architettonico di un edificio condominiale il giudice, per decidere se vi è stato turbamento, deve accertare: 1) l'effettività della turbativa; 2) la diminuzione di valore che l'alterazione del decoro arreca all'intero edificio ed alle singole unità che lo compongono; e, infine, 3) l'utilità che si accompagna al pregiudizio (qualora non sia di per sé grave e di appariscente entità). Pertanto, anche quando l'alterazione produce un danno apprezzabile (economicamente valutabile), se ad essa si accompagni un'utilità (non meramente soggettiva) idonea a compensarlo, non può esservi turbamento.

* *Pret. civ. Capri, 26 maggio 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 174.*

In materia di condominio di edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva.

* *Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 1999, n. 11121, Hobby Market snc di lotti Alessandra & C. c. Castagnini.*

Nel condominio degli edifici, il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini. In caso di accertato danno estetico di particolare rilevanza, il danno economico è da ritenersi insito, senza necessità di specifica indagine; il relativo accertamento è demandato

alla discrezionalità del giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

* *Cass. civ.*, 15 aprile 2002, n. 5417, *Donvito c. Resta*, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 272.

L'utilizzo di una parete esterna dell'edificio condominiale a sostegno di un cartellone pubblicitario grande quanto l'intera superficie disponibile costituisce innovazione, in quanto destina il bene comune ad una funzione diversa da quella originaria. Tale destinazione reca indubbio pregiudizio al decoro architettonico dello stabile, in quanto nel termine "decoro" il legislatore ha compendiato non solo la piacevolezza e l'armonia dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, ma anche la rispettabilità e la dignità dello stesso.

* *Corte app. civ. Milano*, 17 giugno 1997, n. 1974, *Condominio di via Rubens n. 28 in Milano c. Pasini ed altro*.

Per stabilire se vi sia stata lesione del decoro architettonico del fabbricato condominiale, ai sensi dell'art. 1120 c.c., il giudice oltre ad accertare se esso risulti lesa o turbato deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero stabile, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a una utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità.

* *Pret. civ. Taranto*, 21 settembre 1993, n. 629, *Epino c. Cond. di Largo Europa, n. 10, di Talsano*.

La costruzione di una tettoia di m. 4,50 per 0,60 a protezione di un poggiolo sito nella facciata al primo piano È da ritenersi lesiva del decoro del fabbricato, a meno che il condomino che ha operato tale intervento non provi che esso, in relazione alle particolari circostanze del caso concreto ed al contesto in cui è stato attuato, è compatibile con le disposizioni di legge e di regolamento.

* *Trib. civ. Milano*, 31 ottobre 1991.

La costruzione di un soppalco in un appartamento integra gli estremi del pregiudizio al decoro architettonico, in quanto modifica l'originaria distribuzione interna degli spazi, anche quando tale alterazione non sia percepibile dall'esterno.

* *Trib. civ. Napoli*, 26 gennaio 1994.

e) Destinate a servire solo una parte dell'edificio

L'art. 1120 c.c., nel richiedere le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con una determinata maggioranza, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini su base millesimale: ne consegue che, quando le spese debbano far carico esclusivamente al gruppo di condomini che ne trae utilità, trattandosi di innovazioni destinate a servire solo una parte dell'edificio condominiale (art. 1123, terzo comma, c.c.), il computo della maggioranza prescritta dal primo comma dell'art. 1120 c.c. deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo.

* *Cass. civ., sez. II*, 8 giugno 1995, n. 6496, *Bertazzoli c. Cond. di Via Mac Mahon 7, Milano*.

f) Differenze tra innovazioni e modificazioni

In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. (La S.C. ha così escluso che costituisca "innovazione" vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria).

* *Cass. civ., sez. II*, 23 ottobre 1999, n. 11936, *Balducci c. Cond. Via Giunzione Lucina 5 Roma*.

In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la

destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. Lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dall'art. 1120 cod. civ. costituisce un'indagine di fatto, insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione. (Nella specie, l'impugnata sentenza - confermata dalla Suprema Corte - aveva escluso che dessero luogo ad innovazione i lavori di adeguamento alla normativa vigente dell'impianto termico dell'edificio condominiale, consistenti, fra l'altro, nella sostituzione della caldaia e nella trasformazione a gasolio del bruciatore esistente nonché nell'interramento del serbatoio del combustibile al di fuori dell'edificio).

* Cass. civ., sez. II, 20 agosto 1986, n. 5101, *Federico c. Cond. Via Murat BA.*

In tema di condominio di edifici costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. (Nella specie la S.C. ha ritenuto che la locazione ad un condomino per uso abitativo di un appartamento condominiale, in precedenza concesso ad un condomino per uso deposito, non realizza un mutamento di destinazione nei termini precisati del bene, ma soltanto una diversa utilizzazione che l'assemblea dei condomini può deliberare a maggioranza semplice di cui all'art. 1136, comma secondo c.c.).

* Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1998, n. 8622, *De Palma c. Cond. via Monfalcone.*

A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (art. 1120, comma primo, c.c.) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 c.c., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto, è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del muro comune.

* Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1554, *Astori c. Cond. Corso Rosselli di Torino.*

In tema di condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico-giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. (La S.C. ha così escluso che costituissero "innovazione" vietata l'ampliamento dell'autorimessa condominiale mediante trasformazione dei locali adibiti a portineria ed a centrale termica, i cui servizi erano stati soppressi con regolari delibere condominiali precedenti).

* Cass. civ., sez. II, 5 novembre 2002, n. 15460, *Morrone c. Cond. Via Fernando d' Aragona n. 135 Barletta.*

g) Gravose o voluttuarie

In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera. (Fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini).

* Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1993, n. 8746, *Oddi c. Tantarelli.*

In materia di condominio degli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 cod. civ., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio. La relativa valutazione

integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua.

* *Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1984, n. 428, Gargantini c. V. Ciriè 18 Vol.*

In materia di condominio negli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 cod. civ., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio. L'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali.

* *Cass. civ., sez. II, 23 aprile 1981, n. 2408, Alberti c. Cond. Parco Resi.*

Per determinare il carattere gravoso o voluttuario della spesa inerente ad un'innovazione non è rilevante il riferimento alle condizioni economiche dei singoli condomini. (Nella specie, la circostanza che l'impugnante fosse uno studente privo di reddito da lavoro proprio non ha inciso sulla legittimità della deliberazione dell'assemblea).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 4 maggio 1989, Bertazzoli e altra c. Condominio di Via Mac Mahon 7, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 504.*

Ove un singolo condomino intenda sottrarsi alla partecipazione alla spesa relativa ad una innovazione gravosa o voluttuaria, l'onere della prova dell'esistenza degli estremi di cui all'art. 1121 cod. civ. grava sullo stesso condomino interessato.

* *Pret. civ. Taranto, 27 maggio 1986, Cond. di via Plateja, 28, Taranto c. Carbone Mongelli.*

h) Miglior godimento della cosa comune

In presenza di modificazioni apportate dal singolo a proprie spese, per la migliore utilizzazione della cosa comune nell'interesse della sua sola proprietà esclusiva, la volontà della maggioranza diviene irrilevante, mentre permane soltanto il diritto di ciascuno degli altri condomini di opporsi a che il singolo, per il raggiungimento di propri personali interessi, violi i criteri-limite fissati dalla legge per l'uso delle cose comuni e pregiudichi ad altri il godimento di quei beni.

* *Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1974, n. 4046.*

L'installazione sostitutiva di una recinzione in rete metallica su di un'area condominiale comune, già in precedenza delimitata da paletti uniti da una catena interposta, non implica alterazione sostanziale o cambiamento dell'originaria destinazione né mutamento dell'entità materiale del bene attraverso una sua radicale trasformazione. (Fattispecie di rigetto dell'impugnazione avverso delibera assembleare assunta, secondo la tesi attorea, in spregio delle maggioranze che l'art. 1136, quinto comma, c.c. richiede per le innovazioni dirette al miglioramento delle cose comuni).

* *Trib. civ. Bologna, sez. II, 7 marzo 2000, n. 639, Soc. Delta c. Condominio via Emilia Levante 267 - San Lazzaro in Savena.*

i) Nozione

Costituisce innovazione, ai fini dell'art. 1120 cod. civ., qualsiasi opera nuova che, eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione o del godimento della cosa comune, ne comporti una totale o parziale modificazione nella forma o nella sostanza, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento e comunque alterarne la destinazione originaria, con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali devono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata ad iniziativa di un solo condomino che se ne sia assunto le spese, mentre non costituiscono innovazione - e sono quindi soggetti alla disciplina dell'art. 1102 cod. civ. - tutti gli atti di maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune che non importino alterazioni o modificazioni della stessa e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggior uso del condomino che abbia attuato la modifica. (Nella specie, in base al suddetto principio, è stata ritenuta corretta la decisione del giudice del merito che aveva ritenuto non costituire innovazione l'installazione, ad opera di due condomini, di un'autoclave, predisposta per l'utilizzazione da parte di tutti gli altri condomini e collocata in una parte - non altrimenti utilizzabile - dell'androne comune dell'edificio).

* *Cass. civ., sez. II, 6 giugno 1989, n. 2746, De Paolo c. Ferrulli ed altro.*

In tema di condominio di edifici costituisce innovazione ex art. 1120 c.c., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione,

ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito la quale aveva affermato che l'apertura di una porta da parte di un condomino nel muro comune dell'andito di ingresso dell'edificio condominiale, non alterava l'entità materiale del bene nè, modificava la sua destinazione, ma integrava una consentita modificazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 1997, n. 240, Botteri ed altro c. Messina ed altro.*

Costituisce innovazione qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa, e che importi una modificazione materiale della forma o della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di migliorare o peggiorare il godimento o, comunque, alterarne la destinazione originaria con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali debbono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata ad iniziativa di un solo condomino che se ne assuma tutte le spese. Non sono, invece, innovazioni, tutti gli atti di maggiore e più intensa utilizzazione della cosa comune, che non importino alterazioni o modificazioni della stessa e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggiore uso del condomino che abbia attuato la modifica.

* *Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1980, n. 1111, Salomone c. Colageo.*

Perché sussista l'innovazione di cui all'art. 1120 cod. civ. occorre che le modificazioni apportate alle cose comuni, nell'ambito della proprietà condominiale, siano di tale entità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo da incidere sulla sostanza della cosa comune, alterandone la precedente destinazione. Pertanto, la sostituzione di ascensori usurati e non più agibili, con ascensori nuovi, anche se di tipo e di marca diversi, non costituisce innovazione perché le cose comuni, oggetto delle modifiche, in vano-ascensore con le strutture ed i locali annessi, non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio ascensore, anche se vengono apportate modifiche alla loro conformazione e perché l'edificio, nel suo complesso, con la sostituzione degli ascensori, non subisce alcun sostanziale mutamento ma conserva un servizio del quale è già dotato, a meno che l'entità e la qualità delle modifiche introdotte sia tale da involgere un sostanziale mutamento del servizio e mutamenti di destinazione di parti comuni dell'edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1981, n. 4646, Luini c. Cond. XX Aprile.*

In tema di condominio degli edifici, deve considerarsi innovazione - come tale sottoposta alle limitazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. - non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene, operandone la trasformazione, ovvero determini la modificazione della sua destinazione, nel senso che detto bene, in seguito alle opere innovative eseguite, presenti una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere; ove, invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 cod. civ., che, pur dettato in tema di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1989, n. 3549, Gentina c. Romerio.*

In tema di condominio di edifici costituisce "innovazione" soggetta ad approvazione con la maggioranza assembleare di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. qualunque opera nuova che implichi una modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria con esclusione quindi delle modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune. Lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dall'art. 1120 c.c. costituisce un'indagine di fatto insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione. (Nella specie l'impugnata sentenza confermata dalla S.C. aveva escluso che desse luogo ad una innovazione la sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare con un diverso tipo di mattonelle).

* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10602, Pieragnoli A. c. Cond. V. Coppo.*

L'art. 1120 c.c., nel consentire all'assemblea condominiale, sia pure con una particolare maggioranza, di disporre innovazioni, non postula affatto che queste rivestano carattere di assoluta necessità, ma richiede soltanto che esse siano dirette "al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni", salvo a vietare espressamente, nel secondo comma, quelle che possono recare pregiudizio alla statica o al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al

godimento anche di uno solo dei condomini. Pertanto, al di fuori di tale divieto, ogni innovazione utile deve ritenersi permessa anche se non strettamente necessaria, col solo limite, posto dal successivo art. 1121, del suo carattere voluttuario o della particolare gravosità della spesa in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, nel qual caso essa è consentita soltanto ove consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata e sia possibile, quindi, esonerare da ogni contribuzione alla spesa i condomini che non intendano trarne vantaggio, oppure, in assenza di tale condizione, se la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

* *Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1996, n. 5028, Neri c. Cond. Casalpallocco Isola.*

L'opera nuova può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Anche in tal caso, quindi, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo, ai sensi dell'art. 1120 c.c., alle spese per la sua costruzione e manutenzione. (Nella specie, si trattava di un ascensore per il collegamento dell'androne dell'edificio condominiale con una strada posta ad un livello notevolmente inferiore, costruito con opere che interessavano, oltre che l'androne ed il sottosuolo comuni, anche un terreno in proprietà esclusiva del condomino che le aveva eseguite).

* *Cass. civ., sez. II, 1 aprile 1995, n. 3840, Chiappara c. Villari.*

Il concetto di rinnovamento delle entità abbisognevole di riparazione, cui si riferisce l'art. 1005 c.c. in tema di ripartizione delle parti relative alla cosa oggetto di usufrutto, è ben diverso dal concetto di innovazione cui si riferiscono, in tema di condominio negli edifici, gli artt. 1120 e 1121 c.c. Il primo concetto va posto in relazione ad opere che comportano la sostituzione di entità preesistenti, ma ormai inefficienti con altre pienamente efficienti. Il secondo riguarda, invece, opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza, con aggiunta di entità non preesistenti o trasformazione di alcuna di quelle preesistenti.

* *Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1998, n. 12085, Del Soldato c. Baldini.*

Se è vero che non costituiscono innovazioni quegli accrescimenti ed incrementi che sono sviluppi normali e prevedibili della cosa comune e si risolvono nel trasformare da potenziali in attuali le utilità insite nella natura del bene, si esula da tale ipotesi allorché gli interventi siano così incisivi da risolversi in aggiunte che rendano "nuova" la parte comune rispetto alle caratteristiche dell'edificio così come realizzato.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 settembre 1988, n. 1688, Condominio di via Durini 25, Milano c. In.Cos.A. Spa.*

In tema di condominio, per innovazione in senso tecnico, come tale soggetta alla limitazione di cui all'art. 1120 cod. civ., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione che importi alterazione nella sua entità sostanziale o mutamento della destinazione della cosa stessa, così da non turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei condomini.

* *Trib. civ. Napoli, sez. V, 9 novembre 1988, n. 10244, Mensa Vescovile di Pozzuoli c. Condominio Parco Dardano scala C e D in Napoli.*

Per innovazione deve intendersi non qualsiasi mutamento della cosa comune, ma solo la modifica materiale della cosa stessa che importi alterazione della sua entità sostanziale o mutamento della sua destinazione originaria, sicché i semplici cambiamenti del modo o tipo di utilizzazione della cosa, come le semplici sostituzioni di materiale avariato o logoro con altro tipo più moderno, senza alterare la struttura sostanziale o la precedente destinazione della cosa, rientrano nel contenuto degli atti ordinari di amministrazione.

* *Trib. civ. Napoli, 26 settembre 1987, in Rass. equo canone 1988, 94.*

In tema di condominio si deve considerare innovazione non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la modificazione della sua destinazione, nel senso che il bene comune a cui l'opera si riferisce, in seguito alle opere innovative eseguite, presenti una diversa consistenza materiale, ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli anteriori all'esecuzione delle opere. Quando invece la modificazione della cosa comune risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ipotesi dell'art. 1102 c.c., in base al quale, nel servirsi delle cose comuni, ciascun partecipante è soggetto a limitazioni prescritte per la salvaguardia della originaria destinazione dei singoli beni, e non può quindi, n, alterare la destinazione della cosa comune, n, rendere la cosa comune inservibile anche ad uno solo degli altri condomini, perché ogni partecipante ha diritto di farne pari uso.

* *Trib. civ. Milano, 25 maggio 1992.*

La natura dell'innovazione ex art. 1120 c.c. non dipende dal mero fatto fisico che l'opera possa incidere sulla consistenza materiale dell'edificio, ma deriva da un aspetto più qualificante della modificazione, che si riscontra quando essa provochi una alterazione della sostanza o della destinazione della parte comune a cui si riferisce. Pertanto, nel caso in cui l'opera modificativa consista soltanto in un miglioramento delle utilità che il bene comune aveva già l'attitudine di procurare ai partecipanti, sia pure in misura ridotta, si deve escludere che si tratti di innovazione. (Fattispecie in tema di ripristino di ascensori di servizio).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 settembre 1992, Lettich e altri c. Condominio di Viale Montenero 71 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 325.*

Ciò che nel passato era innovativo e voluttuario può anche non esserlo più, in quanto ogni intervento manutentivo o innovativo deve essere valutato in relazione alle esigenze dell'attuale situazione economica e culturale del paese, alla cui stregua vanno interpretati gli stessi concetti di gravosità o voluttuarietà delle opere.

* *Trib. civ. Milano, 2 dicembre 1991.*

I) Vietate

In tema di condominio di edifici, ciascuno condomino può servirsi delle parti comuni a condizione che non ne alteri la naturale destinazione, che non pregiudichi la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico del fabbricato e che non arrechi danno alle singole proprietà esclusive e non impedisca, infine, agli altri partecipanti, di farne parimenti uso secondo il loro diritto; con la conseguenza che devono ritenersi vietate le innovazioni alla cosa comune che ne mutino la sostanza e la forma, incidendo sull'entità materiale della cosa, alterandone in tutto o in parte la consistenza, la conformazione o la destinazione impressavi dalla volontà dei compartecipanti ed espressa dal titolo (regolamento di condominio, deliberazioni assembleari o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa) o che arrechino limitazioni o danno all'uso degli altri condomini in guisa da turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei medesimi. (In applicazione del principio di cui in massima, è stata ritenuta vietata la costruzione nel cortile comune di uno scivolo per accedere ad un'unità immobiliare sita ad un livello più alto, attraverso una finestra trasformata in accesso carrabile, in quanto determinante modificazione della struttura e della destinazione del cortile, adibito al servizio di passo carrabile e di area di parcheggio del traffico veicolare a servizio dell'unità immobiliare utilizzata non più ad uso abitativo, bensì commerciale).

* *Cass. civ., sez. II, 10 marzo 1983, n. 1789, Gaudio c. Toscano.*

La disposizione dell'art. 1120 cod. civ., nella parte in cui vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino, si limita a tutelare l'edificio in sé ed il modo di usare e di godere della cosa comune: consegue che ove l'opera compiuta da un condomino o dal condominio sulla cosa comune rechi danno o pregiudizio alla proprietà esclusiva di un singolo condomino, trattandosi di rapporti relativi a due immobili finitimi, trova applicazione la disciplina dei rapporti di vicinato.

* *Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1989, n. 2548, Napolitano c. Condominio di via Saorgio 7, Torino.*

In tema di condominio negli edifici, ai fini della distinzione tra innovazioni consentite e innovazioni vietate, non basta che la nuova opera incida sull'entità materiale della cosa comune ma occorre che ne alteri la sostanza, con mutamento dell'essenza funzionale e strutturale o ne muti la destinazione (impressavi dalla volontà dei compartecipanti ed espressa dal titolo: regolamento di condominio, deliberazione assembleare, o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa). (Nella specie in base all'enunciato principio la Corte Suprema ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto innovazione vietata l'utilizzazione parziale del sottosuolo del giardino condominiale per un impianto autonomo di riscaldamento, per cui era rimasta accertata la mancata alterazione della cosa comune e l'inesistenza di impedimento all'uso degli altri condomini).

* *Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1988, n. 6146, Kravanja c. Buri.*

L'esecuzione, su di una parte comune dell'edificio condominiale, di opere od innovazioni non consentite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 cod. civ., dà diritto agli altri condomini di ottenere la rimessione in pristino e ciò soprattutto quando l'innovazione, per essere stata eseguita in violazione delle norme antisismiche, sia tale da recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato.

* *Cass. civ., sez. II, 20 agosto 1981, n. 4958, Iacovone c. Ferrante.*

L'inservibilità all'uso o al godimento anche di uno soltanto dei condomini - considerata nell'art. 1120, secondo comma, c.c. quale conseguenza da impedire in modo assoluto, affinché possano effettuarsi opere destinate ad aumentare la funzionalità ed il valore dell'edificio condominiale - deve essere interpretata come

sensibile menomazione dell'utilità che il condomino può trarre dalla cosa comune secondo l'originaria costituzione della comunione.

* *Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1977, n. 697.*

La decadenza di cui all'art. 1137 c.c., che riguarda solo le deliberazioni assembleari annullabili, non opera quando le deliberazioni dell'assemblea o del condominio siano relative alle innovazioni di cui al capoverso dell'art. 1120 c.c., che sono espressamente vietate trattandosi di deliberazioni nulle, l'azione può essere proposta dal condomino indipendentemente dal termine di decadenza di cui al citato art. 1137.

* *Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 1973, n. 2586.*

La limitazione, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma secondo, c.c., ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente dissenziente un vantaggio compensativo.

* *Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2001, n. 09033, Oliva c. Cond. via Cacciatore 26, Salerno.*

Si ha innovazione vietata ex art. 1120 cod. civ. quando le modificazioni apportate alla cosa comune siano di tale entità e/o incidenza da rendere impossibile o da pregiudicare apprezzabilmente l'originaria naturale destinazione o funzione della stessa, considerata nella sua unità e non solo nella sola parte modificata; è invece lecita la modificazione che lasciando immutata la naturale ed originaria funzione della cosa comune, apporti al comproprietario - condomino che l'ha effettuata - una specifica utilità aggiuntiva, senza però cagionare alcun pregiudizio al condominio o anche ad un singolo condomino.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 19 settembre 1988, Deccesari c. Condominio di Via Archimede 16, Milano.*

Per innovazioni vietate sulla cosa comune devono intendersi solo quelle che ne mutano la sostanza e la forma (sempre però in riferimento all'uso cui essa è destinata o che a questo rechino limitazione o danno) e non già quelle che permettono di trarne una maggiore utilizzazione conforme all'uso. Non costituiscono innovazioni, pertanto, le modificazioni della cosa comune dirette a potenziare o a rendere più comodo il godimento della medesima che ne lascino immutata la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare l'equilibrio fra i concorrenti interessi dei condomini.

* *Trib. civ. Napoli, 26 settembre 1987, n. 9034, Tramontano c. Condominio di via Genovesi 25 e via Nicolini 45, Napoli, Orlando e Gaudio.*

L'assemblea di un condominio non può, a norma dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ., rendere inservibile o disattivare la cosa comune nei confronti di uno o più condomini dissenzienti, mediante il mutamento della destinazione strutturale ed economica della cosa comune.

* *Trib. civ. Rimini, 6 dicembre 1988, n. 672, Savelli e altro c. Condominio Secchiano.*

Ciò che conta, affinché si abbia attività innovativa non consentita, è che l'azione del singolo sul bene comune sia tale da alterare l'originario utilizzo che tutti i partecipanti alla comunione potevano ricavare dal bene medesimo e tale alterazione sussiste quando le modificazioni siano tali da rendere impossibile o pregiudicare apprezzabilmente la destinazione originaria, attuale o virtuale, della cosa comune, e non già quando l'utilità che ne ricava il singolo condomino semplicemente si aggiunga a quella in atto.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 12 ottobre 1989.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)