

Innovazione gravosa o voluttuaria

Ai sensi dell'art. 1121 cod. civ. – norma non toccata dalla legge di riforma (l. n. 220/'12) – qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Tali soggetti (così come i loro eredi e aventi causa, intesi – questi ultimi – come quei soggetti che acquisiscono un diritto da qualcuno che ne è titolare: nella compravendita, ad esempio, tali sono gli acquirenti) possono, tuttavia, in qualunque momento partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. Qualora, invece, l'opera non sia suscettibile di utilizzazione separata, l'innovazione non è consentita: fa eccezione il caso in cui i condòmini interessati intendano sopportare integralmente la spesa.

Ciò posto, è il caso di chiarire, in argomento, che – secondo la magistratura – il carattere voluttuario o gravoso dell'innovazione va determinato in senso oggettivo con riferimento alle condizioni e all'importanza dello stabile e non in relazione alle condizioni soggettive, anche economiche, dei singoli condòmini. In tal senso si è espressa non solo la giurisprudenza di merito (cfr. Trib. Milano sent. 4.5.'89), ma anche quella di legittimità (cfr. Cass. sent. n. 2408 del 23.4.'81, e Cass. sent. n. 428 del 18.1.'84). E di eguale avviso sono anche gli interpreti (cfr., fra gli altri, AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 278, e C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio*, ed. La Tribuna, VI edizione, 2018, 113).

da *Confedilizia notizie*, maggio '19

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.