

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

5

Le innovazioni

SOMMARIO

1. Definizione e caratteristiche generali	400
2. Innovazioni consentite all'assemblea	405
2.1. Le novità della L. n. 220/2012	406
3. Innovazioni vietate	411
3.1. Distinzione tra innovazioni consentite e innovazioni vietate.....	412
3.2. Decoro architettonico, pregiudizio statico ed estetico	414
4. Innovazioni gravose e voluttuarie	419
4.1. Opere suscettibili di utilizzazione separata: ascensore	419
5. Opere su parti di proprietà o uso individuale	424

1. Definizione e caratteristiche generali ■ art. 1120 c.c.

Nozione Costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. qualsiasi **opera nuova** che, eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria manutenzione e amministrazione e del godimento della cosa comune, ne determini una **modificazione totale o parziale nella forma o nella sostanza**, con la conseguenza di **migliorarne o peggiorarne il godimento** e comunque di **alterarne la destinazione originaria**.

La dottrina ha elaborato il concetto di innovazione, affermando che con il termine innovazioni si debba intendere particolari modificazioni che rendono, per modo di dire, "nuova" la cosa, con trasformazioni, alterazioni, cambiamenti dell'originaria funzione e destinazione, ovvero con un'alterazione della sua entità sostanziale. Si è anche precisato che lo stabilire se un'opera abbia le caratteristiche o meno dell'innovazione costituisce indagine di fatto, non censurabile in sede di legittimità. L'innovazione potrebbe dar luogo a maggior godimento solo per alcuni condomini e non per altri, purché questi ultimi continuino a godere delle cose comuni senza limitazioni o impedimenti. In particolare potrebbe non apportare alcuna utilità per uno o più condomini, purché non arrechi loro un sensibile pregiudizio. In giurisprudenza si è affermato il principio secondo cui il termine innovazione designa l'atto o l'effetto di innovare, ossia indica ogni novità, mutamento o trasformazione che modifichi o provochi comunque l'alterazione della situazione esistente. Costituiscono innovazioni le modificazioni materiali o funzionali dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni, quelle cioè che importano una alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione in modo che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (Cass. 26/05/2006, n. 12654, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 5).

Le **innovazioni** possono classificarsi secondo una **triplice ripartizione**:

- innovazioni consentite all'assemblea con il voto favorevole della maggioranza qualificata dei condomini
- innovazioni vietate
- innovazioni gravose o voluttuarie.

Due sono le **caratteristiche salienti** dell'innovazione:

- il mutamento di destinazione o dalla modificazione sostanziale della cosa comune;
- l'interesse della maggioranza dei condomini all'esecuzione delle opere innovative.

Distinzione tra modifiche e innovazioni Per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque *opus novum*), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'**alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria**, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una **diversa consistenza materiale** ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti; peraltro le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di

un *facere*, necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa. Lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione costituisce un'indagine di fatto insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione. La distinzione tra modifica ed innovazione, quindi, si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune (Cass. 5/10/2009, n. 21256, in *D&G*, 2009).

Si può affermare che non costituiscono innovazione, ma **semplice modificazione** soggetta invece alla disciplina dell'art. 1102 c.c., tutti gli atti che comportano una **maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune** senza comportarne una sostanziale alterazione e senza precludere agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa al pari del condomino che ha effettuato la modifica. Perché sussista innovazione occorre quindi che le modificazioni apportate alle cose comuni siano di tale entità qualitativa e quantitativa da incidere sulla sostanza del bene che perde così la sua originaria destinazione.

SCHEMA RIEPILOGATIVO

Innovazione = 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.

Modificazione = interventi 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.

CASE HISTORY - LexJus Sinacta

Il caso

L'amministratore di un condominio si è rivolto allo studio chiedendo un preventivo parere in ordine alla pur informale decisione assunta dai consiglieri di condominio di ampliare il numero degli spazi comuni da adibire a parcheggio delle auto, sia tracciando nel cortile i posti auto destinati e sia, soprattutto, eliminando alcuni alberi di alto fusto così da crearne di nuovi. L'intervento avrebbe lasciato comunque inalterata un'altra area condominiale adibita a giardino, così che non si sarebbe pregiudicato il diritto dei condomini di godere del verde e tanto meno si sarebbe alterato, nel suo insieme, il decoro architettonico dell'intero complesso residenziale.

Prima di convocare l'assemblea per deliberare sullo specifico ordine del giorno, sentiti peraltro i discordanti pareri espressi dai condomini, nasceva la necessità di conoscere se simile intervento dovesse considerarsi di natura straordinaria ovvero si configurasse come innovazione, sebbene non strettamente necessaria: ciò al fine di esattamente individuare il quorum necessario per legittimamente assumere simile delibera.

La questione sottoposta allo studio necessitava dunque uno specifico esame sulla qualificazione giuridica dell'opera, se da considerarsi come mera modifica del bene comune,

così come sosteneva il cliente, oppure come innovazione, sempre che questa non dovesse considerarsi addirittura vietata.

Sulla base del parere dello studio, si sarebbero forniti in assemblea i necessari chiarimenti.

L'opinione dello Studio

È pacifico che per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni, ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. Le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di un "facere", necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa.

Peraltro, 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 vietare espressamente, nel comma 2, 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.

Al di fuori dunque 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.

L'opera modificativa consiste invece in un miglioramento delle utilità che il bene comune ha già l'attitudine di procurare ai partecipanti, sia pure in misura ridotta.

La distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega pertanto all'entità e alla qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune. Pertanto, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condomini la quale si limiti a lasciare immutato lo "status quo" relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni.

Sotto tale profilo deve ritenersi mera modificazione del bene comune l'intervento diretto a meglio individuare, attraverso tracciamenti sulla pavimentazione del cortile, gli spazi da destinare al parcheggio delle vetture dei condomini, aumentando in tal modo il numero disponibile. La relativa delibera, in quanto destinata a meglio utilizzare il bene comune, può senza dubbio essere assunta con le maggioranze di cui ai commi 2 e 3, dell'art. 1136 c.c.

Non così può dirsi, invece, per l'abbattimento di alberi perché l'intervento, comportando la distruzione di un bene comune, deve considerarsi un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c. e, in quanto tale, richiede l'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio.

L'abbattimento degli alberi di alto fusto comporta innegabilmente un radicale mutamento del bene comune, interferendo peraltro, pregiudicandolo, sull'aspetto architettonico del condominio. Il beneficio che deriverebbe ai condomini da un maggior numero di posti auto non è di certo giustificato dall'eliminazione degli alberi di alti fusto posizionati nel cortile condominiale.

Distinzione tra opere di manutenzione straordinaria e innovazioni
È necessario, inoltre, distinguere le innovazioni dalle **opere di manutenzione ordinaria e straordinaria**: queste ultime **rivestono infatti un carattere di necessità** che manca invece alle innovazioni, la cui esecuzione è invece rimessa esclusivamente alla volontà dei condomini. Al contrario, gli interventi di manutenzione sono necessari per la conservazione delle cose comuni, in stato da assicurare ai condomini l'uso e il godimento delle stesse, con lo scopo di mantenere in perfetto stato di conservazione l'edificio condominiale nel suo complesso.

Il concetto di rinnovamento delle entità che necessitano di riparazione, cui si riferisce l'art. 1005 c.c. in tema di ripartizione delle spese 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. 28/11/1998, n. 12085, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, 2480).

CASISTICA

Non costituisce innovazione:

→ l'apposizione di **cancelli all'ingresso dell'area condominiale**, al fine di disciplinare il transito pedonale e veicolare ed impedire l'ingresso indiscriminato di estranei, attenendo essa all'uso ed alla regolamentazione della cosa comune, senza alterarne la funzione o la destinazione, né sopprimere o limitare la facoltà di godimento dei condomini (Cass. 21/02/2013, n. 4340, in *Mass. Giust. civ.*, 2013);

→ l'**utilizzo** del vano contenente la **canna pattumiera**, già sigillata, allo scopo di **alloggiarvi il contatore e la caldaia di produzione dell'acqua calda**, non prevedendo essa la realizzazione di opere da parte del condominio incidenti sull'essenza della cosa comune, in quanto idonee ad alterarne l'originaria funzione e destinazione ed a consentirne una diversa utilizzazione in favore di tutti i condomini (Cass. 16/01/2013, n. 945, in *Arch. loc.*, 2013, 3, p. 312);

→ l'intervento richiesto da un condomino consistente nel **tracciare nel cortile i posti auto assegnati** a ciascuno dei comproprietari sulla base di titoli di acquisto: la delibera dell'assemblea dei condomini è validamente assunta senza la maggioranza qualificata poiché si limita a lasciare immutato lo "status quo" relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni (Cass. 26/05/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 5);

→ la **sostituzione di ascensori usurati** e non più agibili con impianti nuovi, anche se di tipo e di marca diversi, perché le cose comuni oggetto dell'intervento non subiscono alcuna sostanziale modifica; conservando invece la loro originaria destinazione e senza apportare all'edificio condominiale alcun sostanziale mutamento ed invece conservando un servizio del quale esso era già dotato;

→ la **sostituzione** di un preesistente **zoccolino in pietra e piantine di breve fusto**, delimitanti il perimetro condominiale, con una cancellata, in quanto non implica alterazione sostanziale o cambiamento della originaria destinazione, né mutamento dell'entità materiale del bene attraverso una sua radicale trasformazione, avendo il giudice ritenuto che fra la preesistente delimitazione di confine di carattere prevalentemente estetico con minore funzione protettiva e la deliberata delimitazione con carattere prevalentemente anti-intrusione e minore funzione estetica si configura una installazione sostitutiva per la quale non si ravvisa una diversità sostanziale apprezzabile ai fini dell'art. 1120 c.c. non determinando alcuna incidenza sulle modalità di utilizzo della cosa comune e secondo una valutazione rimessa alla sovrana discrezionalità assembleare (Trib. Milano 06/07/2005, in *Giustizia Milano*, 2005, p. 54);

→ l'**installazione di una insegna luminosa**, fatti salvi eventuali ostacoli da parte del regolamento condominiale (App. Firenze 02/03/2005, in *Arch. loc.*, 2005, p. 436);

→ il **restringimento di un viale di accesso pedonale**, considerato che esso non integra una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rende inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limita a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria (Cass. 23/10/1999, n. 11936, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, p. 2142);

→ la **sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare** con un diverso tipo di mattonelle (Cass. 05/11/1990, n. 10602, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, fasc. 11);

→ l'**apertura di abbaini e finestre** da parte del proprietario dell'ultimo piano sottostante il tetto comune per dare aria e luce alla sua proprietà; questa costituisce una modifica e non innovazione vera e propria, che è configurabile solo per nuove opere che immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto ne rendono impossibile l'utilizzazione secondo la funzione originaria e che debbono pertanto essere deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i condomini (Cass. 27/07/2006, n. 17099, in *Giust. civ.*, 2007, 10, p. 2177);

→ l'uso anche a **transito veicolare** della cosa comune, già adibita a solo transito pedonale, esso infatti, non costituisce mutamento di destinazione, non comportando alcuna imputazione, trasformazione, modificazione della consistenza o sfruttamento per fini diversi da quelli precedenti, ma soltanto una più ampia utilizzazione della cosa comune, che l'assemblea dei condomini può deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (Cass. 08/08/2003, n. 11943, in *D&G*, 2003, 35, p. 112);

→ la **chiusura dei cancelli di accesso** al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina riservati ai condomini può essere deliberata dalla maggioranza non qualificata, riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinato della cosa comune consistente nel non consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso al sottosuolo dello stesso (Cass. 03/02/1999, n. 875, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, p. 234);

→ la **locazione ad un condomino per uso abitativo** di un appartamento condominiale, in precedenza concesso ad un condomino per uso deposito, perché 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 2, c.c. (Cass. 29/08/1998, n. 8622, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, p. 1811);

→ l'installazione da parte di alcuni condomini nel cortile comune di **serbatoi idrici** al servizio esclusivo dei rispettivi appartamenti, in considerazione delle ridotte dimensioni dei manufatti, che non comportano un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato né mutano la funzione del cortile comune consistente non solo nel fornire aria e luce agli immobili circostanti, ma anche nel consentire un'agevole ed indifferenziata praticabilità delle singole unità immobiliari (Cass. 14/06/2006, n. 13752, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 9);

→ **l'installazione dell'ascensore anche se riduce l'ampiezza del pianerottolo** perché è prevalente l'interesse della collettività condominiale (Cass. 12/07/2011, n. 15308, in *D&G*, 2011, 6 ottobre);

→ **l'installazione di una recinzione in rete metallica su di un'area condominiale**, già in precedenza delimitata da paletti unito da una catena interposta (Trib. Bologna 07/03/2000, in *Arch. loc.*, 2001, 271).

2. Innovazioni consentite all'assemblea ■ art. 1120, comma 1, c.c.

Sono quelle innovazioni deliberate dalla maggioranza qualificata dei condomini (art. 1136, comma 5, c.c.), finalizzate all'uso più comodo e al miglior rendimento e godimento delle cose comuni che possono essere disposte dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio**. La L. n. 220/2012 ha modificato il comma 5 dell'art. 1136 c.c. perciò le innovazioni previste dal comma 1 dell'art. 1120 c.c. devono ora essere deliberate non già con la maggioranza dei partecipanti al condominio, bensì con la più elastica e più raggiungibile maggioranza degli intervenuti in assemblea, benché sempre rappresentativa di almeno due terzi del valore dell'edificio.

In assenza di questo *quorum* deliberativo i condomini dissenzienti e gli assenti potranno impugnare la deliberazione chiedendone l'annullamento per illegittimità della stessa.

La deliberazione assunta con la maggioranza richiesta dalla legge vincola invece tutti i condomini, che sono dunque obbligati a contribuire *pro quota* alle spese relative all'intervento. Essa è sempre necessaria; pur se l'innovazione sia voluta dai condomini che rappresentino la maggioranza qualificata, non potrebbe evitarsi l'atto formale della delibera, alla cui formazione devono essere invitati tutti i condomini.

La finalità perseguita dall'art. 1120 c.c. è quella di agevolare i condomini nell'introduzione di modifiche o esecuzione di nuove opere che permettano un uso migliore, più comodo e più redditizio, delle singole unità immobiliari di proprietà di ciascuno, e, al contempo, è quella di impedire l'esecuzione di opere o modifiche che, pur importando un vantaggio per alcuni proprietari, pur se rappresentanti la maggioranza, siano suscettibili di arrecare danno e notevole incomodo nel godimento delle parti o servizi comuni anche ad uno solo degli altri condomini.

In caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c. (Cass. 3.12.2010, n. 24654, in *Foro it.*, 2011, 1, I, p. 56).

Innovazioni al servizio solo di un gruppo di condomini Nel caso in cui l'innovazione interessi beni comuni al servizio di un gruppo soltanto di condomini, il calcolo della maggioranza necessaria per la relativa delibera dovrà essere effettuato con riferimento ai soli condomini interessati all'intervento.

Va evidenziato, infatti che la norma nel richiedere che 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, perciò 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, comma 3, c.c.), il computo della maggioranza prescritta dal comma 1 del citato art. 1120 deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo (Cass. 08/06/1995, n. 6496, in *Mass. Giust. civ.*, 1995, fasc. 6).

Il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 c.c. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 c.c. in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti del bene comune siano di fatto destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condomini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti (Cass. 14/06/2006, n. 13752, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 9).

2.1. Le novità della L. n. 220/2012 ■ art. 1120, comma 2, c.c.

La Legge di Riforma del condominio ha aggiunto all'art. 1120 c.c. un nuovo comma 2 con lo scopo di stabilire una uniforme disciplina per le deliberazioni

riguardanti una serie di interventi generalmente diretti a consentire ai condomini di migliorare il loro vivere in condominio, alcuni dei quali avevano per il vero già trovato precisa disciplina in apposite leggi speciali. Ad evitare dunque un diverso trattamento da parte dell'assemblea, il nuovo comma precisa che simili interventi devono essere tutti deliberati con le maggioranze di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c., vale a dire con un numero di voti espressi dalla **maggioranza degli intervenuti in assemblea** portatori di almeno la **metà del valore dell'edificio**, a volte andando così ad aumentare il *quorum* dapprima previsto dalle leggi speciali di riferimento.

Si tratta comunque di interventi che anche a giudizio del legislatore eccedono i limiti della conservazione, dell'ordinaria manutenzione e amministrazione e del godimento della cosa comune al punto che non esita a qualificarli come "innovazioni", cioè opere nuove in grado di determinare una modificazione, totale o parziale, nella forma o nella sostanza delle cose comuni stesse, con la conseguenza di migliorarne o peggiorarne il godimento e comunque di alterarne la destinazione originaria.

La finalità perseguita dall'art. 1120 c.c., in buona sostanza, è quella di agevolare i condomini nell'introduzione di modifiche o esecuzione di nuove opere che permettano un uso migliore, più comodo e più redditizio, delle singole unità immobiliari di proprietà di ciascuno, e, al contempo, è quella di impedire l'esecuzione di opere o modifiche che, pur importando un vantaggio per alcuni proprietari, pur se rappresentanti la maggioranza, siano suscettibili di arrecare danno e notevole incomodo nel godimento delle parti o servizi comuni anche ad uno solo degli altri condomini.

Due sono, quindi, le caratteristiche salienti dell'innovazione:

- l'una è rappresentata dal mutamento di destinazione o dalla modificazione sostanziale della cosa comune;
- l'altra consiste nell'interesse della maggioranza dei condomini all'esecuzione delle opere innovative.

Sulla base di tali concetti generali il legislatore della riforma ha ritenuto però di ridurre il *quorum* solo per le innovazioni cosiddette "di interesse sociale", prevedendo per esse l'applicazione delle maggioranze previste dal comma 4 dell'art. 1136 c.c. e continuando invece a richiedere quelle più elevate indicate nel comma 5 per le tipiche innovazioni di cui al comma 1 dell'art. 1120.

Con per le maggioranza ridotte si possono quindi deliberare:

- 1) **le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti.** Si tratta di una generica previsione di interventi di cui si è appositamente evitato di fare una elencazione, lasciando dunque alla discrezionalità dei condomini la loro esatta individuazione. L'importante è che si discuta di opere dirette a privilegiare, migliorandolo, l'uso da parte del condomino dei beni e dei servizi comuni di modo che dalla loro esecuzione ne derivino vantaggi diretti all'intero edificio e indirettamente

anche alle unità immobiliari del singolo condomino, nonché alla funzionalità degli impianti. Il tutto per rendere maggiormente sicura e più salubre la vita in condominio.

2) Le opere e gli interventi previsti:

- per eliminare le barriere architettoniche (v. cap. 3)
- per il contenimento del consumo energetico degli edifici (v. cap. 3)
- per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio: si tratta della L. 24/03/1989, n. 122, nota come "legge Tognoli", che prevede la possibilità per i condomini di realizzare parcheggi anche negli immobili già costruiti, posizionandoli nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno (art. 9, L. n. 122/1989), nonché nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato (L. 15/05/1997, n. 127) purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con tutela dei corpi idrici. Quanto poi al ruolo dell'assemblea dei condomini, l'approvazione all'esecuzione dell'opera serve solo se i parcheggi vengono realizzati in aree condominiali e non invece nel caso in cui venga utilizzata uno spazio di proprietà non condominiale. Il legislatore della riforma non ha modificato il *quorum* necessario per assumere la relativa delibera, confermandone la piena legittimità quando la stessa è adottata con la maggioranza prevista dal comma 2 dell'art. 1136 c.c., cioè con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, fatto sempre salvo quanto previsto dagli artt. 1120, comma 3, e 1121, comma 3, c.c. Ciò significa che l'intervento non deve recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, alterare il decoro architettonico dell'edificio oppure rendere talune parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino.

Secondo la L. n. 122/1989 doveva però essere lasciata la possibilità al condomino che originariamente aveva espresso il proprio dissenso di partecipare successivamente ai vantaggi dell'opera, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione della stessa. Secondo un orientamento giurisprudenziale, a lungo prevalente, la realizzazione di posti auto nel sottosuolo al piano terra o di edifici esistenti, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, prevedeva che tutti gli appartamenti dello stabile avessero, se non la proprietà, almeno la possibilità di utilizzare i posti auto realizzati. Questo vincolo è stato finora il principale ostacolo al pieno utilizzo delle possibilità date dall'art. 9 della legge Tognoli stessa. Infatti, delle due l'una: o il palazzo condominiale aveva sufficienti spazi, al piano terra o nel sottosuolo, per ricavare posti auto per tutte le unità immobiliari, oppure i posti auto realizzati, in garage o nel cortile, dovevano essere attribuiti in uso a rotazione a tutti i proprietari dello stabile e restare di proprietà comune. Al punto che si era addirittura affermato che il vincolo all'uso doveva esser obbligatoriamente trasferito anche al conduttore dell'appartamento, nel contratto di locazione. Poiché la rotazione dell'uso è tutt'altro che facile da far rispettare, spesso i progetti di costruzione di parcheggi negli edifici esistenti finivano per essere accantonati. Quindi, via libera ai box di proprietà solo di chi li vuole costruire, ma purché resti spazio abbastanza

agli altri, per edificarli. Sui c.d. "parcheggi Tognoli" c'era comunque il vincolo per cui essi "non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale". I relativi atti di cessione sono nulli (art. 9, comma 5, L. n. 122/1989).

Il D.L. Semplificazioni del 2012, in vigore dal 10/02/2012 ha apportato una radicale modifica al comma 5 dell'art. 9 e così è divenuto possibile vendere liberamente ad altri il parcheggio realizzato (per quanto con vincolo di pertinenza ad unità immobiliare nello stesso comune). Attualmente chiunque può alienare ad un terzo il proprio parcheggio sito al piano terra o a quello interrato o su area esterna pertinenziale anche separatamente dal proprio appartamento. E tale separato trasferimento a terzi dei parcheggi può avvenire, perché così chiarisce espressamente la norma, anche in deroga a quanto previsto nel titolo abilitativo edilizio che ha legittimato la costruzione del fabbricato o nei successivi atti convenzionali. A prescindere comunque dalla realizzazione di parcheggi secondo la citata "legge Tognoli" nulla impedisce ai condomini, con delibere assunte nel rispetto di quanto indicato dal nuovo comma 2 dell'art. 1120 c.c., di adibire a parcheggio aree o spazi condominiali senza ricorrere a particolari trasformazioni: si pensi ai cortili trasformati in ricovero delle autovetture dei condomini oppure ai giardini, magari anche solo parzialmente trasformati in parcheggio:

- per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune (v. Cap. 3);
- per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti sino alla diramazione per le singole utenze (v. Cap. 3).

L'obbligo di convocare l'assemblea Anche uno solo dei condomini interessato a fare eseguire gli interventi indicati dal nuovo comma 2 dell'art. 1120 c.c. può chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea che ne deliberi l'esecuzione. In quanto obbligato a farlo ("*è tenuto*", recita il nuovo comma), deve provvedervi entro trenta giorni dal momento in cui gliene viene fatta richiesta, sotto pena di venire revocato dall'incarico.

Al potere conferito al singolo condomino di chiedere la convocazione dell'assemblea ed all'obbligo dell'amministratore di provvedervi conseguono i due importanti rilievi, già peraltro evidenziati con riferimento al disposto del nuovo art. 1117 *quater* c.c. (v. Cap. 1).

Si tratta di una deroga al disposto dell'art. 66 disp. att. c.c., in forza del quale l'obbligo della amministratore di convocare l'assemblea resta subordinato alla richiesta di almeno due condomini rappresentanti di un sesto del valore dell'edificio che trova il suo fondamento e presupposto nella volontà di

impedire al singolo condominio di coinvolgere l'intera collettività condominiale per questioni magari da lui solo ritenute meritevoli di attenzione. Il porre dunque il doppio limite delle "teste" (almeno due) e dei millesimi (almeno un sesto) significa evitare iniziative singole che potrebbero arrecare solo disturbo agli altri condomini. Ancor più nei casi in esame, dove gli importanti interventi innovativi, se non ritenuti rilevanti dalla maggioranza dei condomini (esigenza questa che indurrebbe allora l'amministratore a convocare l'assemblea di sua sponte), ben difficilmente potrebbero trovare il consenso in una assemblea convocata su richiesta di un solo condomino: fatta eccezione, a ben vedere per la sola richiesta di assemblea da parte del condomino per eliminare le barriere architettoniche, perché dall'eventuale rifiuto opposto dall'assemblea potrebbe scaturire il suo diritto a provvedervi personalmente.

Più grave, invece, l'eventuale mancata convocazione da parte dell'amministratore dell'assemblea richiesta dal condomino, magari perché ritenuta superflua. Il nuovo art. 1129 c.c., al comma 12, n. 1, prevede, tra i motivi legittimanti la revoca dell'amministratore per gravi irregolarità, anche l'omessa convocazione dell'assemblea "...omissis..." negli altri casi previsti dalla legge" e quindi anche nell'ipotesi in esame di cui al comma secondo dell'art. 1120, comma 2, c.c.

Comunque, al richiedente è fatto onere di indicare esattamente gli interventi che propone di fare eseguire, nonché le concrete modalità con cui ritiene che si possa darvi esecuzione. In mancanza di tali indicazioni, ovvero qualora quelle fornite non siano ritenute sufficienti a consentire all'assemblea di scientemente deliberare sul punto, spetta all'amministratore di invitare subito ("senza indugio") il condomino richiedente a fornire ulteriori integrazioni ritenute necessarie per meglio fare comprendere a tutti i condomini la natura, l'entità ed i costi degli interventi richiesti.

Da rilevare che mentre nel caso di opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche la mancata convocazione dell'assemblea, ovvero la delibera di rifiuto, legittima il richiedente ad eseguire le opere a proprie spese (come prevede l'art. 2, comma 2, L. n. 13/1989), nulla è detto per il rifiuto (anche tacito) all'esecuzione degli altri interventi di cui al comma secondo dell'art. 1120 c.c., talché si deve ritenere che in siffatta situazione al richiedente resti solo la possibilità di adire l'autorità giudiziaria affinché revochi l'amministratore (per mancata convocazione dell'assemblea) oppure per impugnare ex art. 1137 c.c. la delibera negativa perché assunta con eccesso di potere da parte dell'assemblea, cioè frutto di mera discrezionalità da parte dei condomini.

In conclusione si può affermare che il nuovo comma dell'art. 1120 c.c. non sembra apportare radicali modifiche a quanto già previsto dalle leggi speciali dettate in tema di risparmio energetico, uso di impianti di cogenerazione e, in genere, di fonti rinnovabili, nonché di realizzazione di parcheggi, se non per l'aumento in alcuni casi del *quorum* necessario all'assemblea per validamente deliberare l'esecuzione dei particolari interventi espressamente richiamati nel comma stesso. La novità, a ben vedere, consiste solo nella possibilità concessa

a ciascun condominio di richiedere la convocazione di apposita assemblea all'amministratore, tenuto a provvedervi sotto pena di revoca del mandato ai sensi del nuovo art. 1129, comma 11 n. 1, c.c.

3. Innovazioni vietate ■ art. 1120, comma 4, c.c.

Sono quelle che possono recare **pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza** dell'edificio, oppure che ne **alterano il decoro architettonico** ovvero che rendono alcune parti comuni **inservibili all'uso o al godimento** anche di un solo condomino.

Esse non possono essere disposte dall'assemblea con la maggioranza qualificata di cui sopra, ma richiedono il **consenso unanime** di tutti i condomini risultante da atto **scritto**, a pena di nullità della delibera eventualmente assunta e quindi impugnabile senza limiti di tempo.

La condizione di inservibilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino, che rende illegittima e quindi vietata l'innovazione deliberata dagli altri condomini, è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una **sensibile menomazione dell'utilità** che il condomino precedentemente ricavava dal bene (ad es. nel caso di restringimento del vialetto di accesso ai garages che rende disagiata il transito delle autovetture Cass. 25/10/2005, n. 20639, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 9).

Nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma 4, c.c. il concetto di **inservibilità** della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione – coesistente al concetto di innovazione – ma è costituito dalla **concreta inutilizzabilità** della *res communis* secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino – solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo. Sulla scorta di tale principio la S.C. ha ritenuto legittima l'installazione dell'ascensore anche se riduce l'ampiezza del pianerottolo perché è prevalente l'interesse della collettività condominiale (Cass. 12/07/2011, n. 15308, in *D&G*, 2011, 6 ottobre). Ciò, in quanto il concetto di inservibilità va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità (Cass. 08/10/2010, n. 20902, in *Arch. loc.*, 2011, 1, 36).

Poiché l'art. 1120 c.c., nel vietare le innovazioni pregiudizievoli alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa

detraibili, anche se di ordine edonistico, devono ritenersi vietate tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato (Cass. 19/01/2005, n. 1076, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 1).

3.1. Distinzione tra innovazioni consentite e innovazioni vietate

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 partecipanti ed espressa dal titolo: regolamento di condominio, deliberazione assembleare, o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa).

Sono state considerate **innovazioni vietate**:

- l'assegnazione nominativa a favore di singoli condomini di **posti fissi nel cortile comune** per il parcheggio della seconda autovettura in quanto tale delibera sottrae l'utilizzazione del bene comune a quei condomini che non posseggono una seconda autovettura (Cass. 22/01/2004, n. 1004, in *Mass. Giust. civ.*, 2004, 1);
- l'**incorporazione del vano scale** nell'appartamento di proprietà di un singolo condomino (App. Firenze, 04/02/1997, in *Gius.*, 1998, p. 1897);
- l'installazione di una **canna fumaria** che percorre tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato, perché costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale (Cass. 11/05/2011, n.10350, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, 5, p. 729);
- l'alterazione, ossia il mutamento estetico – con conseguente pregiudizio economico – che può derivare anche dalla **modifica** dell'originario aspetto di **singoli elementi o di singole parti** dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di considerazione autonoma, come nel caso dell'**atrio dell'edificio** (Cass. 24/03/2004, n. 5899, in *Mass. Giust. civ.*, 2004, 3);
- la concessione, deliberata dalla maggioranza dell'assemblea, di un **piazzale condominiale a favore di un bar** con autorizzazione all'installazione di tavolini, in quanto altera la cosa comune con mutamento della destinazione, per la cui adozione necessitava dell'unanimità dei consensi (GdP Perugia 18/01/2000, in *Rass. giur. Umbra*, 2000, p. 123);
- l'**abbattimento di alberi**, comportando la distruzione di un bene comune, deve considerarsi un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1121 c.c. e, in quanto tale, richiede l'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio; né può ritenersi che la delibera di approvazione, a maggioranza, della spesa relativa all'abbattimento, possa costituire valida ratifica dell'opera fatta eseguire di propria iniziativa dall'amministratore (App. Roma, sez. IV, 06/02/2008, n. 478, in *Il merito*, 2008, 9, 31);

- **l'abbattimento di parte della falda del tetto** e della muratura per la costruzione della terrazza, con utilizzazione per uso esclusivo di parte del sottotetto di proprietà di altro condomino (Cass. 10/09/2009, n. 19566, in *Guida dir.*, 2009, 43, 48). La costruzione di **tettoie** che – pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino – comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale (Cass. 11/02/2005, n. 2743, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 2).

Invece **non** sono state ritenute costituire **innovazione vietata**:

- **la costruzione nel cortile comune di uno scivolo** per accedere ad una 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. 10/03/1983, n. 1789, in *Mass. Giust. civ.*, 1983, fasc. 3);
- l'installazione (utile a tutti i condomini tranne uno) di un' **autoclave nel cortile condominiale**, con minima occupazione di una parte di detto cortile, poiché il concetto di "inservibilità" va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità (Cass. 21/10/1998, n. 10445, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, p. 2140);
- **l'ampliamento dell'autorimessa condominiale** mediante trasformazione dei locali adibiti a portineria dopo la soppressione del servizio, poiché trattasi di modificazione che mira a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune lasciandone immutate la consistenza e la destinazione (Cass. 05/11/2002, n. 15460, in *Mass. Giust. civ.*, 2002, p. 1907);
- la destinazione a **parcheggio di un'area di giardino** condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva perché tale destinazione non comporta alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (Cass. 12/07/2011, n. 15319, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, p. 78);
- mantenere in esercizio il dismesso impianto centralizzato di riscaldamento perché ne fruiscano dei locali condominiali, trattandosi di una attività che, senza alternarne la consistenza e la destinazione originaria, attua il potenziamento ed il migliore godimento della cosa comune (Cass. 01/03/1995, n. 2329, in *Giust. civ. Mass.*, 1995, p. 480);

- l'installazione dell'ascensore a cura e spese solo di alcuni condomini, che limiti, per alcuni altri, l'originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore, ove risulti che dalla innovazione non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo (Cass. 08/10/2010, n. 20902, in *Arch. loc.*, 2011, 1, 36).

3.2. Decoro architettonico, pregiudizio statico ed estetico

Nozione Riferito ad un edificio il termine decoro assume il significato di **aspetto esteriore della costruzione** che la giurisprudenza ha definito l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una determinata **armonica fisionomia**, senza che occorra che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico (Cass. 25/01/2010, n. 1286).

Con il termine "decoro" il legislatore ha voluto tutelare non solo la piacevolezza e l'armonia dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, ma anche la rispettabilità e la dignità dello stesso.

Tutti i fabbricati, anche quelli di edilizia popolare ed i rustici, hanno un proprio decoro architettonico in quanto anche per essi sono configurabili linee architettoniche e motivi ornamentali che conferiscono allo stabile un determinato e caratteristico aspetto.

La linea armonica può essere estremamente semplice e tuttavia costituire un bene comune a tutti i condomini, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare.

Il decoro è correlato non solo all'estetica, ma anche all'aspetto dei singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili per sé di considerazione autonoma.

Proprio in quanto bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare, una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia, ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento – del tutto opinabile – del **risultato estetico** della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole (Cass. 30/08/2004, n. 17398, in *Mass. Giust. civ.*, 2004, 7-8).

Viene quindi considerato alterazione del decoro architettonico qualsiasi peggioramento estetico dello stabile e costituisce lesione dell'estetica qualunque modifica delle linee architettoniche esterne e interne dell'edificio. Tali sono

considerati gli interventi che realizzano modificazioni mediante variazioni in altezza, interruzione della linea di gronda, realizzazione di un terrazzo incassato nel tetto, intonacazione della facciata, apertura di nuove finestre non allineate, sostituzione delle persiane a chiusura classica con altre a scorrimento (Cass., sez. II, 31/03/2006, n. 7325, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 3).

La delibera assembleare di approvazione di una innovazione che altera il decoro architettonico del condominio, in modo non trascurabile, ha oggetto illecito, per contrarietà al disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c. (ora comma 4) ed è quindi nulla (Trib. Milano 29/07/2005, in *Corr. mer.*, 2005, 12, p. 1251).

Va però evidenziato che non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista **degrado** di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino (Cass. 26/02/2009, n. 4679, in *Mass. Giust. civ.*, 2009, 2).

Del pari ininfluenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., è il grado di **visibilità** delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. 17/10/2007, n. 21835, in *Mass. Giust. civ.*, 2007, 1).

CASISTICA

Non è lesiva del decoro architettonico l'installazione da parte di alcuni condomini di un **impianto condizionatore di piccole dimensioni** sul muro perimetrale, intervento che non costituisce una innovazione, ma una mera modifica all'uso del muro comune (Cass. 22/08/2003, n. 12343, in *Giust. civ.*, 2004, I, p. 2724).

È inibito ai singoli condomini, in difetto di autorizzazione del condominio, apportare modificazioni alle parti esterne dell'edificio, siano esse di proprietà condominiale o individuale (come, per esempio, la **tamponatura esterna di un balcone** rientrante), quando esse incidano sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso. Anche la **sostituzione delle mattonelle del balcone** di proprietà del singolo condomino, pur determinando un costo da addebitare al medesimo in quanto proiezione della proprietà esclusiva, non è rimessa alla libera scelta perché deve conformarsi all'insieme dell'edificio e non essere lesiva del decoro architettonico (Cass. 30/08/2004, n. 17398, in *Arch. loc.*, 2005, p. 306).

La tutela del decoro architettonico va considerata nell'ipotesi di **installazione su di una parete esterna dell'edificio condominiale di un cartellone pubblicitario** grande quanto l'intera superficie disponibile, da ritenersi innovazione poiché ciò comporta un mutamento di destinazione del bene comune che viene così ad avere una funzione diversa da quella originaria: tale opera determina un pregiudizio del decoro architettonico dello stabile, poiché con il termine "decoro" il legislatore ha voluto tutelare non solo la piacevolezza e l'armonia dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, ma anche la rispettabilità e la dignità dello stesso. Viceversa, non costituisce né innovazione né abuso della cosa comune, contrario ai principi di cui all'art. 1120 c.c., l'**installazione di una insegna luminosa**, fatti salvi eventuali ostacoli da parte del regolamento condominiale (App. Firenze 02/03/2005, n. 534, in *Arch. loc.*, 2005, p. 436).

È stato considerato lesivo del decoro architettonico il comportamento del condomino proprietario delle unità abitative al piano terra e primo che, per realizzare un **vano** di circa mq. 25 **da adibire a servizi igienici e cucina**, aveva inglobato uno degli archi laterali asimmetrici del piano terra del fabbricato, interrompendo l'armonia del prospetto architettonico costituito dall'arco centrale di ingresso all'androne e da ciascuno dei due archi sugli altri lati (Cass. 04/04/2008, n. 8830, in *Mass. Giust. civ.*, 2008, 4, p. 526).

È da ritenersi legittima la installazione di una **controporta a filo del muro di separazione fra l'appartamento del condomino e il ballatoio** non avendo tale manufatto un'incidenza apprezzabile sull'armonia complessiva del pianerottolo, cioè sul complesso delle sue linee e delle sue forme (Cass., sez. II, 19/01/2005, n. 1076, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, I).

Non è stato considerato in violazione del decoro architettonico l'installazione da parte di un condomino sul balcone dell'appartamento di sua proprietà dell'unità esterna di un **impianto di raffreddamento**, ancorché l'installazione costituisca una modifica dell'originario profilo dello stabile, se le linee estetiche del fabbricato risultano già alterate da pregresse e consentite superfetazioni di vario genere, realizzate da altri condomini nel corso del tempo (Trib. Napoli, 12/06/2004, in *Giur. merito*, 2004, p. 1989; Cass., sez. II, 26/02/2009, n. 4679).

Sono **vietate** le opere realizzate dal condomino nella proprietà esclusiva che comportino una lesione del decoro architettonico dell'edificio, come nel caso di **tettoie**, che – pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino – comportino un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale (Cass. I 1/02/2005, n. 2743, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 2).

È da ritenersi inibita al singolo condomino la realizzazione del **sopralzo dei parapetti del terrazzo di copertura** dell'edificio, se tale intervento compromette sul piano estetico il rispetto dell'aspetto architettonico del fabbricato (Cass. 27/04/1989, n. 1947, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, fasc. 489).

È vietata la modifica di una porzione di proprietà esclusiva di un condomino **da autorimessa venga destinata ad abitazione**, in quanto costituisce un peggioramento dell'estetica della facciata e creazione di una situazione di "basso", che si risolve anche in pregiudizio economicamente apprezzabile per il decoro abitativo generale dell'edificio, posto in zona residenziale (Cass. 17/04/2001, n. 5612, in *Mass. Giust. civ.*, 2001, p. 803).

Può essere vietata l'installazione sul balcone di proprietà esclusiva di una **zanzariera** che, per le sue caratteristiche – nel caso, formata da telaio in alluminio installato lungo il perimetro esterno del balcone dell'appartamento – risulti immediatamente visibile dall'esterno, e lesiva del decoro architettonico dell'edificio (Cass. 29/04/2005, n. 8883, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 5).

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX