

1 settembre 2008 0:00

Le innovazioni nel condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

Il codice civile disciplina le innovazioni nel condominio degli edifici agli artt. 1120 e 1121. Come spesso accade, il codice ci fornisce, appunto, la disciplina ma non la definizione di innovazione. In questo modo dobbiamo guardare, principalmente, alla giurisprudenza della Corte di Cassazione per chiarire il concetto di innovazione. **Il Supremo collegio considera** *“innovazioni le attività deliberate dall'assemblea, che incidono sulle cose, gli impianti ed i servizi comuni, e che comportano la modifica, materiale o funzionale, delle parti suddette. La giurisprudenza definisce innovazioni le modifiche materiali o funzionali dirette al miglioramento, uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni ...”* (Cass. civ. 26 maggio 2006 n. 12654). Per prima cosa è evidente, allora, che non tutti i lavori effettuati sulle parti comuni di un edificio possano considerarsi innovazioni. Una prima e chiara distinzione è quella intercorrente con i lavori di straordinaria manutenzione. Questi ultimi, infatti, sono volti a ripristinare una situazione modificata a seguito di un danno, o ad agire per evitare che da una situazione di pericolo derivino più gravi conseguenze. **Perché si possa approvare un'innovazione è necessario che la stessa sia votata in assemblea dalla maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i 2/3 del valore (millesimale) dello stabile (art. 1120 c.c.).** Non tutte le innovazioni sono consentite; il secondo comma dell'art. 1120 ci dice che sono sempre vietate quelle innovazioni (c.d. illecite) che possano recare pregiudizio alla sicurezza o stabilità del fabbricato, al decoro architettonico o che menomino il diritto di ogni condomino ad un comodo uso delle parti comuni. Quest'ultimo concetto va, comunque, temperato con la maggiore utilità di tutti e la possibile tollerabilità del pregiudizio. Si tratta, evidentemente, di concetti che si specificano di volta in volta in relazione al singolo caso concreto. In secondo luogo, dunque, è possibile affermare che l'innovazione (c.d. lecita) approvata con le maggioranze richieste dalla legge va ad incidere sempre sui beni comuni ma per scopi e per utilità di tutti i condomini. **Qualunque intervento che il condomino va ad effettuare su beni comuni**, ma solo per il proprio esclusivo interesse, va inquadrato -in virtù del rinvio contenuto nell'art. 1139- nell'art. 1102 (Uso della cosa comune) previsto nella disciplina sulla comunione e generalmente non necessita di approvazione dell'assemblea. E' poi possibile che l'assemblea deliberi di apportare delle modifiche secondarie ai beni comuni che non vadano ad incidere sulla loro funzionalità; in questo caso si tratta di interventi approvabili dall'assemblea con la maggioranza semplice prevista in relazione al tipo di convocazione, in quanto volti ad un miglior godimento ed utilizzo della cosa comune. **Da ultimo, per determinate innovazioni** (es. ascensore ai fini di un abbattimento delle barriere architettoniche) sono previste deroghe alle consuete maggioranze richiamate dall'art. 1120 c.c. Considerazione finale: qualunque opera necessiti o meno della delibera assembleare, non esime chi di dovere a richiedere le relative autorizzazioni alle autorità amministrative, se necessarie. Innovazione è, dunque, come ben si intuisce, un concetto che sfugge a facili classificazioni e che deve essere valutato di volta in volta pur essendo innegabile il lavoro chiarificatore fatto sul punto dalla Cassazione. A soli fini esemplificativi, e senza alcuna pretesa di esaustività, proviamo a elencare alcuni interventi che costituiscono innovazione.

Sono considerabili innovazioni la posa in opera di un ascensore, la sostituzione di un cancello manuale con uno automatico, l'installazione di un'antenna parabolica comune, la sostituzione della caldaia comune (se fatta non per necessità ma solo per usufruire di una più recente), caso quest'ultimo -come vedremo oltre- di innovazione voluttuaria, ecc. **Vi sono dei casi in cui le innovazioni** possono comportare una spesa ingente o essere considerate non strettamente indispensabili (c.d. voluttuarie). In questi casi, fermo restando il dettato dell'ultimo comma dell'art. 1120, l'art. 1121 c.c. prevede per i condomini dissenzienti due rimedi (al I e II comma) e la facoltà di ripensamento (al III comma). In prima istanza, se l'innovazione è suscettibile di utilizzazione separata, è possibile farne sostenere le spese solo a chi tragga tale utilità (art. 1120 I co. c.c., classico esempio di ascensore con chiave per l'utilizzo). In questo caso, se i condomini dissenzienti (o i loro eredi o aventi causa) cambiano opinione, possono usufruire del bene pagando le spese di realizzazione e manutenzione (art. 1123 III co. c.c.). **Puo' poi accadere che** tale utilizzo separato non sia possibile. In quest'ultimo caso, allora, l'innovazione è consentita solo se la maggioranza che l'ha votata se ne sobbarchi le relative spese (art. 1120 II co. c.c., ad esempio la caldaia di cui sopra). Da ultimo: le delibere relative alle innovazioni che si ritengano viziate sono impugnabili per nullità, in quanto vanno ad incidere sui diritti soggettivi dei condomini in relazione ai beni di proprietà comune.