

18 ottobre 2010 9:50

Condominio. Cassazione ribadisce: si' alle innovazioni a pregiudizio limitato

di [Alessandro Gallucci](#)

La Cassazione torna ad occuparsi di innovazioni e con una sentenza resa all'inizio di ottobre (n. 20902 dell'8 ottobre 2010) ribadisce un principio già espresso: nei limiti della normale tollerabilità sono lecite quelle innovazioni che menomano i diritti del singolo sulle cose comuni a fronte di un notevole vantaggio per l'intera collettività condominiale.

Prima d'entrare nel merito vale la pena ricordare cosa debba intendersi per innovazione. In mancanza di una definizione codicistica bisogna fare riferimento a quella fornita dalla giurisprudenza.

E' stata la stessa Cassazione a specificare, in più occasioni, che *"per innovazioni delle cose comuni s'intendono, dunque, non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'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 maggio 2006 n. 12654).

Si tratta di opere che possono essere deliberate dalla maggioranza dei condomini che rappresenti almeno 666 millesimi (art. 136, quinto comma, c.c.).

Il codice civile al secondo comma dell'art. 1120 specifica che *"sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*.

E' proprio di un presunto caso d'innovazione vietata si e' occupata la Corte regolatrice nella sentenza n.

20902/10 di cui ci occupiamo. Il tutto e' partito dalla deliberazione assembleare d'installazione d'un ascensore che a dire del condomino impugnante, proprietario di un appartamento al piano terra, avrebbe notevolmente menomato la sua possibilità di utilizzo di una parte del vano scale vicino alla sua proprietà con grave pregiudizio economico nonché una forte limitazione nell'ingresso al suo appartamento.

Nel corso dei giudizi di merito egli risultava vittorioso in primo grado e soccombente in appello. Ricorreva, quindi, in Cassazione, dove il suo ricorso e' stato respinto.

La Corte ha condiviso le motivazioni fornite dal giudice d'appello. In particolare sulla menomazione al diritto d'uso delle cose comuni i giudici di legittimità hanno detto che sebbene l'ascensore (che era stato deliberato come innovazione suscettibile d'utilizzazione separata e quindi d'iniziale proprietà solo di alcuni condomini) potesse aver tolto luminosità ad una parte dell'edificio, di contro portava *"un notevole vantaggio, specialmente per persone anziane, vantaggio da tenere in debito conto allorché si faceva riferimento al deprezzamento dell'alloggio di proprietà dell'attuale ricorrente in conseguenza soltanto della diminuita superficie, luminosità ed aerazione del pianerottolo - andito del piano sottostrada"*.

Quanto all'inservibilità, la Cassazione ha ribadito che il concetto espresso nel secondo comma dell'art. 1120 c.c. *"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 sostanza, per dirla più semplicemente, in condominio il beneficio per tutti giustifica il sacrificio tollerabile di uno.