

Con ordinanza n. 11880 dell'8 aprile 2022, la sesta sezione civile della Corte di Cassazione ha fatto il punto sui limiti alle innovazioni alle parti esterne dell'edificio condominiale.

Sul divieto imposto dal regolamento condominiale di ogni opera esterna sulle unità di proprietà individuale che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, è consolidato l'orientamento di legittimità – proprio con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare modifica alle parti esterne dell'edificio – che riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà.

Inoltre, il regolamento può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. e arrivare al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica e all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1997, n. 4509; Cass. civ., sez. II, 2 maggio 1975, n. 1680; Cass. civ., sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268; Cass. civ., sez. II, 29 aprile 2005, n. 8883; Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 2013, n. 1748; Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2017, n. 30528; Cass. civ., sez. VI-2, 18 novembre /2019, n. 29924; Cass. civ., sez. II, 5 novembre 2019, n. 28465).

L'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condomino ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1988, n. 3927; Cass. civ., sez. II, 15 gennaio 1986, n. 175).

La nozione di decoro architettonico, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis c.c., e sottesa, anche ai limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., attiene a tutto ciò che si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia estetica e armonica, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità (si veda, ad es., Cass. civ., sez. II, 30 agosto 2004, n. 17398).

La Suprema Corte ha concluso ricordando che, ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. civ., sez. II, 19 giugno 2009, n. 14455; Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 2005, n. 27551; Cass. civ., sez. II, 30 agosto 2004, n. 17398).

Riferimenti Normativi:

- art. 1102 c.c.
- art. 1120 c.c.
- art. 1122 c.c.
- art. 1122-bis c.c.