

Con sentenza n. 37852 del 28 dicembre 2022, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta in tema di modifiche delle parti comuni dell'edificio condominiale.

È noto come le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 c.c., che possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso, non richiedono alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune mediante esercizio dell'autonomia privata (ad esempio, Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1997, n. 4509).

Alla eventuale autorizzazione ad apportare tali modifiche concessa o negata dall'assemblea, in difetto di apposito vincolo contrattuale a premunirsene, deve quindi attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1554).

Il condomino che intenda procedere ad una modificazione delle parti comuni, in assenza di obbligo di preventiva autorizzazione assembleare imposto per contratto, non ha dunque neppure interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia espresso un parere contrario all'intervento, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai suoi diritti, tale da legittimare la pretesa ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare.

A sua volta, l'art. 1122 c.c., anche nella formulazione conseguente alla novella di cui alla L. n. 220 del 2012, fa divieto al singolo condomino di eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero che determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico. Il vigente art. 1122, comma 2, c.c., dispone che il condomino che intenda procedere ad opere su parti di sua proprietà o uso individuale ne dia preventiva notizia all'amministratore, il quale possa così riferirne in assemblea perché siano adottate le eventuali iniziative conservative volte a preservare l'integrità delle cose comuni (e non dunque perché tali opere siano doverosamente "autorizzate" dagli altri partecipanti).

Diverso è il caso in cui una convenzione adottata in sede di regolamento di condominio imponga il consenso dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio. La giurisprudenza riconosce, infatti, 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 dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dagli artt. 1120 e 1122 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica e all'aspetto generale dell'edificio; ovvero richiedere, per le modifiche incidenti sulle facciate dell'edificio o su altre superfici che concorrano a delineare il decoro del fabbricato, il benessere dell'assemblea, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, che pone nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell'indice del decoro architettonico. Ne consegue che i singoli condomini non possono sottrarsi all'obbligo, di carattere negoziale, derivante dalle disposizioni del regolamento che impongono di richiedere la preventiva autorizzazione dell'assemblea per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive (cfr. indicativamente Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1997, n. 4509; Cass. civ., sez. II, 2 maggio 1975, n. 1680; 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. VI-2, 16 febbraio 2021, n. 4024; Cass. civ., sez. II, 8 luglio 2021, n. 19435; Cass. civ., sez. VI-2, 8 aprile 2022, n. 11502).

L'elaborazione della giurisprudenza spiega altresì che 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 condominio 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).

## Riferimenti Normativi:

- art. 1102 c.c.
- art. 1122 c.c.
- art. 1322 c.c.
- L. 11 dicembre 2012, n. 220