

Con ordinanza 26 maggio 2021, n. 14598, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta sull'uso particolare del bene comune da parte del conduttore di una unità immobiliare di uno stabile condominiale.

La Corte ha preliminarmente rammentato che il conduttore, cui è consentito trarre dalla cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento, escluse solamente quelle espressamente vietate dal contratto o confliggenti con il diritto del locatore o di terzi, può altresì utilizzare le parti comuni dell'edificio condominiale, ove è sito l'immobile locatogli, con eguale contenuto ed eguali modalità del potere di utilizzazione spettante al proprietario. Ne deriva che il conduttore può liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione (limite cosiddetto interno) e purché non risulti alterata la destinazione di dette parti, né pregiudicato il pari suo uso da parte degli altri condomini (limite cosiddetto esterno) (Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1986, n. 6229; Cass. civ., sez. II, 3 maggio 1997, n. 3874). In aggiunta a ciò, l'utilizzazione con impianti destinati a servizio esclusivo di un'unità immobiliare di proprietà individuale di parti comuni dell'edificio condominiale esige il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c..

Al fine di conclamare la legittimità dell'uso particolare del bene comune, il giudice deve verificare che l'opera non arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale, trattandosi di limite legale compreso nel principio generale dettato da tale norma e che perciò deve guidare l'indagine giudiziale sulla verifica delle condizioni di liceità del mutamento di uso. Anche alle modificazioni apportate dal singolo condomino si applica invero, per identità di ratio, il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120 c.c. (Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2020, n. 25790; Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2020, n. 2002; Cass. civ., sez. II, 4 settembre 2017, n. 20712).

L'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale comporta una modifica della cosa comune che, seppur conforme alla destinazione della stessa, ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno, quest'ultimo, che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio.

Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, poi, 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, 13 novembre 2020, n. 25790; Cass. civ., sez. II, 19 giugno 2009, n. 14455; Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 2005, n. 2755). Neppure è decisiva, ha concluso la Suprema Corte, la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l'alterazione (Cass. civ., sez. II, 31 marzo 2006, n. 7625; Cass. civ., sez. II, 24 marzo 2004, n. 5899; Cass. civ., sez. II, 15 aprile 2002, n. 5417).

## Riferimenti Normativi:

- art. 1102 c.c.
- art. 1120 c.c.