

la clausola contrattuale con cui, nell'atto di vendita di due locali siti a piano terra e con ingresso diretto dalla via pubblica, era stato imposto all'acquirente il divieto di utilizzare la porta di ingresso, l'androne e il vano scala

dell'edificio condominiale sul rilievo che l'uso dei beni condominiali in oggetto non era essenziale per l'utilizzazione dei locali di proprietà esclusiva; C. 12128/2004).

Le innovazioni (artt. 1120 e 1102 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1120 c.c. **Innovazioni**

1120 [1] I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.
[2] 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.

Norma di riferimento: art. 1102 c.c. **Uso della cosa comune**

1102 [1] Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.
[2] Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

Riferimenti normativi: artt. 3, 21, 32 Cost.; artt. 832, 833, 840, 841, 844, 872, 873, 874, 884, 889, 890, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 909, 938, 949, 955, 989, 1014, 1021, 1026, 1067, 1101, 1104, 1105, 1108, 1117, 1118, 1121, 1122, 1123, 1125, 1126, 1127, 1129, 1130, 1133, 1136, 1138, 1139, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1227, 1350, 1362, 1572, 1585, 1587, 1667, 1669, 2043, 2051, 2056, 2058, 2697, 2933 c.c.; artt. 7, 9, 15, 102, 345, 612, 700 c.p.c.; art. 659, 674 c.p.; artt. 1, 3, L. 6.5.1940, n. 554; art. 4, R.D. 11.12.1941, n. 1555; artt. 31, 41 *quinquies*, 41 *sexies*, L. 17.8.1942, n. 1150; L. 13.7.1966, n. 615; artt. 17, 18, L. 6.8.1967, n. 765; art. 27, L. 30.3.1971, n. 118; L. 6.12.1971, n. 1083; artt. 231, 232, 392, 397, D.P.R. 29.3.1973, n. 156; L. 30.4.1976, n. 373; art. 4, L. 28.1.1977, n. 10; art. 9, D.P.R. 28.6.1977, n. 1052; art. 1, D.P.R. 27.4.1978, n. 384; art. 9, L. 27.7.1978, n. 392; art. 31, L. 5.8.1978, n. 457; art. 4, L. 23.12.1978, n. 833; L. 29.5.1982, n. 308; artt. 26, 31, L. 28.2.1985, n. 47; D.P.R. 24.5.1988, n. 203; artt. 2, 3, 6, 9, L. 9.1.1989, n. 13; art. 9, L. 24.3.1989, n. 122; art. 23, L. 6.1.1991, n. 10; D.P.C.M. 1.3.1991; D.M. 21.4.1993; L. 23.12.1996, n. 662; D.L. 25.3.1997, n. 67; L. 23.5.1997, n. 135; art. 3, L. 31.7.1997, n. 249; art. 2 *bis*, D.L. 23.1.2001, n. 5; L. 20.3.2001, n. 66. Si segnala che il commento ai presenti articoli riguarda anche gli artt. 1102 e 1118 c.c.

Bibliografia: ACCORDINO, *Installazione di canna fumaria in edificio condominiale e distanze legali*, in ALC, 1996; AIELLO, *Ancora in tema di distanze legali nelle costruzioni*, nota a C.,

19.1.1973, n. 188, in GA, 1974; ALBAMONTE, *La tutela del decoro architettonico di un edificio in condominio*, nota a A. Roma, 30.1.1976, in AC, 1976; ALVINO, *Costruzioni dell'edificio condominiale sporgenti dalla linea verticale*, nota a C., 15.3.1980, n. 1738, in GC, 1981; ID., *Limitazioni al godimento di una cosa comune*, nota a C., 27.6.1978, n. 3169, in GC, 1979; ID., *Una particolare ipotesi di uso della cosa comune da parte del condomino*, nota a C., 29.6.1977, n. 2589, in GC, 1978; ID., *Installazione della canna fumaria sul muro comune*, nota a C., 8.4.1977, n. 1345, in GC, 1977; ID., *Innovazione condominiale ed irrilevanza della eventuale autorizzazione concessa dall'autorità amministrativa*, nota a C., S.U., 28.6.1975, n. 2552, in GC, 1976; ID., *Limiti nell'interesse comune all'esercizio del diritto da parte del condomino sulla cosa di sua esclusiva proprietà*, nota a C., 18.11.1975, n. 3872, in GC, 1976; ID., *Determinazione del limite di tollerabilità delle immissioni sonore*, in GC, 1973; AMENDOLAGINE, *Il distacco della rete di acqua potabile costituisce spoglio di diritto*, in *IeD*, 2005; ANNUNZIATA, *Ancora sulla natura giuridica del diritto al parcheggio. Sua prescrittibilità*, in RGE, 2005; ID., *Ancora sul diritto al parcheggio nelle aree condominiali*, nota a C., 14.11.2000, n. 14731, in GI, 2001; BAIO, *Trasformazione di sottotetto in unità abitativa e problemi condominiali*, in ALC, 1986; BALZANI, *Innovazioni e modificazioni negli edifici in condominio*, Piacenza, 2003; ID., *Il sottotetto*, in ALC, 1995; ID., *Quando si vuole costruire una terrazza a tasca*, ALC, 1994; ID., *Problemi diversi a proposito di balconi*, in ALC, 1991; ID., *Perché il giardino e il cortile non si calcolano nel computo millesimale*, in ALC, 1989; ID., *Non è violazione delle norme dell'istituto condominiale trasformare una finestra in porta, finestra su un balcone in oggetto al muro perimetrale dello stabile*, in ALC, 1986; ID., *Interpretazione dell'art. 1102 c.c.: uso consentito e non consentito della cosa comune da parte del singolo condomino, e degli artt. 1120 e 1121 c.c.: le innovazioni decise dall'assemblea*, in ALC, 1985; ID., *La modifica per "rinnovamento" della cosa comune non costituisce innovazione*, in ALC, 1985; ID., *Il regolamento di condominio*, in ALC, 1982; ID., *Le innovazioni nel condominio: consentite, gravose, voluttuarie, utili, necessarie, vietate*, Firenze, 1974; BARENGHI, *Installazione di antenna*, nota a C., 25.2.1986, n. 1176, in NGCC, 1986; BARTOLUCCI, *Estensione e limiti dell'uso della cosa comune*, nota a C., 8.6.1966, n. 1514, in GA, 1967; BATÀ, *Riscaldamento centralizzato sostituito da impianti autonomi: innovazione vietata?*, nota a C., 10.6.1991, n. 6565, in *CorG*, 1992; ID., *Doppio vincolo alle innovazioni condominiali?*, nota a C., 26.5.1989, n. 2548, in *CorG*, 1989; BELMONTE, *Parità tra i comproprietari e godimento a turno della cosa comune*, in DG, 1968; BENEDEUCE, *Innovazioni per una razionale amministrazione dei fabbricati*, in ND, 1973; BERGAMO, *Il diritto all'antenna*, nota a C., 5.6.1998, n. 5517, in GI, 1999; C.M. BIANCA, *Il diritto dei condomini sulle parti comuni*, in ID. (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007; M. BIANCA, in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007; BISEGNA, *Le innovazioni vietate, i poteri dell'assemblea del condominio e i limiti probatori dei verbali non sottoscritti dai condomini*, nota a T. Roma, 16.11.1964, in FP, 1965; BISOGNI, SABBONE, *I beni comuni e la loro utilizzazione*, Padova, 1993; BORDOLLI, *Da lastrico solare a terrazza esclusiva*, nota a C., 19.1.2006, n. 972, in *IeD*, 2007; ID., *Esalazioni e immissioni insopportabili, quali le responsabilità del condomino*, nota a T. Bari, 12.4.2006, n. 1029, in *IeD*, 2007; ID., *Condizionatori d'aria, tra limiti e divieti*, in *DeG*, 2005; BORTOLOTTI, *Cortile a parcheggio: chi ha diritto di usufruirne*, nota a T. Roma, 9.1.2007, n. 1358, in *IeD*, 2008; BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1100-1139, 6ª ed., Bologna-Roma, 1982; ID., *Oggetti su un cortile comune*, nota a C., 26.2.1976, n. 624, in FI, 1976; ID., *Condominio di due appartamenti e innovazione di ascensore*, in FI, 1975; ID., *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1100-1139, 5ª ed., Bologna-Roma, 1972; ID., *Trasformazione dell'impianto di riscaldamento e manutenzione straordinaria*, nota a T. Napoli, 20.4.1970, in DG, 1970; ID., *Nullità delle delibere condominiali e alterazioni del decoro architettonico*, nota a C., 19.10.1968, n. 3374, in FI, 1969; ID., *Modo di godimento e amministrazione della cosa comune*, in RDC, 1968;

ID., *Innovazioni deliberate a maggioranza e diritto di godimento dei condomini*, nota a C., 13.3.1963, n. 614, in FI, 1963; ID., *Ragionevolezza di modificazioni della cosa comune*, nota a C., 12.6.1963, n. 1578, in FI, 1963; BRUGGI, *L'eliminazione delle barriere architettoniche*, in CENDON (a cura di), *Il diritto privato nella giurisprudenza, Il condominio*, II, Torino, 2004; BUCCI, *Della comunione e del condominio*, Padova, 1992; CABELLA PISU, *I parcheggi condominiali sono sottratti alla disponibilità privata?*, in GI, 1982; CAMPIONE, *In tema di lastrico solare: rapporti tra condomini e responsabilità per danni arrecati a terzi*, nota a P. Caltanissetta, 7.11.1996, in GM, 1997; CAPORALI, *Se il parcheggio è parte comune dell'edificio e può essere alienato separatamente*, nota a C., 10.1.1990, n. 9, in CorG, 1990; CAPPONI, *Sulla locazione dell'uso di una parte comune al fine di installarvi una insegna pubblicitaria*, in ALC, 2003; ID., *Panoramica sulla ripartizione delle spese dei balconi*, in ALC, 2001; ID., *Brevi note in merito all'uso esclusivo del lastrico solare – Rinuncia e usucapione*, in ALC, 1998; ID., *La responsabilità dell'appaltatore e del committente per i danni cagionati ai terzi*, nota a C., 15.10.1976, n. 3472, in GC, 1977; CARUSO, *Gli obblighi dei condomini*, in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007; CATTEDRA, *Rinuncia all'impianto di riscaldamento centralizzato*, in RGE, 1981; ID., *La ripartizione delle spese di manutenzione, conservazione e riparazione dei lastrici solari e delle terrazze di uso o proprietà esclusiva*, in RGE, 1979; CELESTE, *Demolizione del bene comune e litisconsorzio di tutti i condomini*, nota a C., 15.5.2007, n. 11109, in IeD, 2008, 7; CELESTE, SALCIARINI, *I beni comuni*, II, Milano, 2004; CERUTI, *Stazione radiobase in condominio: tra innovazioni vietate, "consenso informato", e decreto Gasparri*, nota a T. Milano, 23.10.2002, in RGAmbiente, 2003; CHINNI, *Le parti comuni: art. 1117 c.c.*, in CENDON (a cura di), *Il diritto privato nella giurisprudenza, Il condominio*, II, Torino, 2004; CHIOCCA, *Condominio: innovazioni, modificazioni, trasformazioni*, in Nuova giur. ligure, 2003; CICERO, *Se le norme sulle distanze legali e sul divieto di immissioni siano applicabili nei rapporti fra proprietà individuali di un edificio in condominio*, nota a A. Cagliari, 8.5.1996, in RGSarda, 1997; COLASURDO, *Disciplina delle distanze legali e condominio*, nota a P. Nardò, 24.10.1964, in GC, 1965; COLONNA, *Esclusività e partecipazione nel godimento dei beni: il caso del muro maestro in proprietà esclusiva*, nota a C., 15.2.1996, n. 1154, in GI, 1998; CONSALIS, *In tema di poteri del condominio sulle cose comuni*, nota a A. Napoli, 9.3.1963, in DG, 1966; CORONA, *Rassegna di giurisprudenza in materia di condominio negli edifici: l'uso delle cose comuni*, in RGE, 1962; ID., *Osservazioni*, in RGE, 1960, II; CORPINO, *Brevi considerazioni sulla disciplina delle innovazioni e sulle modalità di convocazione dell'assemblea nel regime condominiale*, nota a T. Cagliari, 27.12.1993, in RGSarda, 1995; ID., *Alcune considerazioni in tema di locazione ultranovennale del bene comune*, nota a T. Cagliari, 7.6.1993, in RGSarda, 1994; CRESCENZI, *Le controversie condominiali*, Padova, 1991; CUFFARO, *Installazione di antenne paraboliche o satellitari ad utilizzazione collettiva dei condomini e maggioranza assembleare necessaria per deliberare*, in ALC, 2001; D'ASCOLA, *Condominio negli edifici – Innovazione – Decoro architettonico – Regolamento condominiale*, nota a C., 28.11.1987, n. 8861, in NGCC, 1988; DE MUSSO, *Il rispetto delle distanze legali nel condominio*, in ND, 1973; DE PAOLA, NOCI, *Il riscaldamento nel condominio*, Milano, 1996; DE STEFANO, *Rapporti tra condominio, locatore, condomino e conduttore*, in RaEquoC, 1984; DE TILLA, *Sull'uso frazionato del bene comune*, nota a C., 11.4.2006, n. 8429, ALC, 2007; ID., *Ai beni condominiali non si applica la normativa dell'accessione*, in IeD, 2006, 3; ID., *Quale uso per il lastrico solare?*, in IeD, 2006, 2; ID., *Nelle vicende proprietarie sono ben pochi i casi di atti emulativi*, in IeD, 2006, 3; ID., *Uso delle cose comuni: il conduttore può parcheggiare l'auto nel cortile*, in IeD, 2006, 2; ID., *Quali sono le innovazioni consentite per il miglior godimento dei beni comuni*, in IeD, 2005; ID., *Quando la proprietà del sottotetto è pertinenza dell'appartamento*, in IeD, 2005; ID., *Apertura nel muro comune di un varco per accedere a proprietà esclusiva*, nota a C., 27.10.2003, n. 16097, in RLC, 2004; ID., *Edificio in condominio e alterazione del decoro architettonico*, nota a C., 27.10.2003,

n. 16098, in ALC, 2004; Id., *Sulla legittimità dell'installazione della canna fumaria all'interno del muro comune*, nota a C., 10.5.2004, n. 8852, in ALC, 2004; Id., *Sull'azione dei singoli condomini a difesa di diritti comuni esclusivi*, nota a C., 7.8.2002, n. 11882, in ALC, 2003; Id., *Sull'uso del sottosuolo*, nota a C., 20.8.2002, n. 12262, in RLC, 2003; Id., *Sul decoro architettonico*, nota a C., 15.4.2002, n. 5417, in RLC, 2002; Id., *Sul sottotetto*, nota a C., 20.6.2002, n. 8968, in RLC, 2002; Id., *Il condominio*, I, II, 6ª ed., Milano, 2001; Id., *Sul pari uso del condomino*, nota a C., 5.5.2000, n. 5666, in RLC, 2001; Id., *Sull'appoggio di una canna fumaria al muro condominiale*, nota a C., 16.4.2000, n. 6341, in RLC, 2001; Id., *Sull'uso della cosa comune*, nota a C., 3.7.2000, n. 8886, in ALC, 2001; Id., *Condominio di edifici e decoro architettonico*, nota a C., 6.10.1999, n. 11121, in ALC, 2000; Id., *La proprietà pubblica e privata*, I, Milano, 2000; Id., *Il diritto immobiliare*, Milano, 2000; Id., *La proprietà – I rapporti di vicinato*, III, Milano, 2000; Id., *Il diritto immobiliare*, Milano, 2000; Id., *Cortile condominiale e copertura di proprietà esclusiva*, nota a C., 10.11.1998, n. 11283, in RLC, 1999; Id., *L'utilizzazione dell'edificio in condominio*, RLC, 1999; Id., *Sul divieto di incorporazione del bene comune*, in GC, 1999; Id., *Sull'autoclave nel condominio*, in RLC, 1998; Id., *Sull'apposizione di una vetrina sul muro perimetrale*, in RGE, 1998; Id., *Sulla rinuncia all'impianto di riscaldamento*, nota a C., 20.2.1998, n. 1775, in RLC, 1998; Id., *Sull'installazione dell'ascensore nel condominio e problematiche connesse*, nota a C., 1.4.1995, n. 3840, in ALC, 1996; Id., *Sulle innovazioni voluttuarie o gravose*, nota a C., 30.5.1996, n. 5028, in RGE, 1996; Id., *Questioni controverse in tema di riscaldamento*, nota a C., 18.5.1994, n. 4831, C., 4.5.1994, n. 4278 e C., 16.4.1994, n. 3600, in GC, 1995; Id., *Sui limiti di uso dei beni comuni*, nota a C., 5.9.1994, n. 7652, in RLC, 1995; Id., *Sulla definitiva sistemazione a parcheggio del cortile*, nota a T. Foggia, 25.3.1994, in GC, 1995; Id., *Condominio e diritto all'antenna tv*, nota a C., 24.3.1994, n. 2862, in CorG, 1994; Id., *L'apertura di porte private sul muro comune*, in RLC, 1994; Id., *Sul particolare uso del bene comune al servizio di proprietà estranea alla comunione*, nota a C., 20.1.1994, n. 476, in ALC, 1994; Id., *Sul cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento*, nota a C., 15.12.1993, n. 12420, in RGE, 1994; Id., *Sull'installazione della canna fumaria e l'autorizzazione assemblare*, nota a C., 28.8.1993, n. 9130, in RGE, 1994; Id., *Alcune riflessioni sull'uso del pianerottolo comune e sulla competenza in materia condominiale*, in RGE, 1993; Id., *Area comune recintata*, nota a C., 29.8.1992, n. 9999, in RaEquoC, 1993; Id., *Lastrico solare*, nota a C., 29.10.1992, n. 11774, in RaEquoC, 1993; Id., *Sull'uso del cortile comune*, nota a C., 27.1.1993, n. 966 e C., 11.1.1993, n. 172, in GC, 1993; Id., *Sulla destinazione della cosa comune*, nota a C., 20.2.1992, n. 2084, in GC, 1993; Id., *Sul diritto del condomino alla installazione dell'ascensore*, nota a T. Napoli, 1.10.1991, in GM, 1992; Id., *Sulla locazione del bene comune al comproprietario*, in RaEquoC, 1992; Id., *Sulla proprietà esclusiva del sottotetto*, nota a C., 23.5.1991, n. 5854, in GC, 1992; Id., *Sulla responsabilità per danni da infiltrazione del proprietario esclusivo dalla terrazza a livello*, nota a P. Taranto, 20.12.1991, in GM, 1992; Id., *Alcune riflessioni sull'applicazione dell'art. 844 c.c. al condominio*, in GC, 1992; Id., *Regolamento di condominio, clausole limitative e immissioni intollerabili*, nota a C., 4.2.1992, n. 1195 e C., 7.1.1992, n. 49, in GC, 1992; Id., *Disciplina giuridica ed uso comune ed esclusivo di terrazze, lastrici solari, tetti, coperture, etc.*, nota a C., 1.6.1990, n. 5162, in GC, 1991; Id., *Sulla normativa condominiale in tema di distanze*, nota a C., 5.12.1990, n. 11965, in RGE, 1991; Id., *Criteri per la individuazione delle innovazioni vietate in relazione alle caratteristiche, alla destinazione ed all'uso delle cose comuni*, nota a C., 6.6.1989, n. 2746 e C., 26.5.1989, n. 2548, in GC, 1990; Id., *Parapetti, sporgenze, balconi: natura condominiale ai fini della ripartizione tra i condomini delle relative spese di riparazione e di manutenzione*, nota a A. Milano, 15.9.1989, T. Salerno, 10.11.1989, in GC, 1990; Id., *Il regime di uso e la particolare utilizzazione del sottosuolo, del cortile e degli spazi comuni per la costruzione di autorimesse condominiali o esclusive, anche in relazione alla l. 24.3.1989, n. 122*, nota a C.,

14.12.1988, n. 6817 e C., 9.12.1988, n. 6673, in GC, 1989; ID., *Le questioni (e gli equivoci) in tema di decoro ed aspetto architettonico dell'edificio condominiale con particolare riferimento alla veranda costruita sulla terrazza comune*, nota a C., 27.4.1989, n. 1947, in GC, 1989; ID., *Legge urbanistica, parcheggio e disciplina condominiale*, nota a T. Napoli, 15.4.1988, in GC, 1988; DEL BENE, *Disciplina degli spazi a parcheggio, vincoli di destinazione ed inserzione automatica di clausole ex art. 1339 c.c.*, nota a C., 27.12.1994, n. 11188, in NGCC, 1996; DIANA, *La proprietà immobiliare urbana. Il condominio e il supercondominio*, Milano, 2006; DI GIOVANNI, *Installazione ex novo dell'ascensore e limiti al godimento di beni comuni*, in *IeD*, 2007, 9; DI POMPEO, *Considerazioni sulla controversa natura giuridica del sottotetto negli edifici in condominio*, in *RTDPC*, 1989; DITTA, *I limiti all'installazione del condizionatore d'aria*, in *Consulente Immobiliare*, 2005; ID., *Brevi note in tema di terrazza a livello*, nota a C., 11.9.1998, n. 9009, in *RGE*, 1999; ID., *Sull'uso di una area condominiale di parcheggio per il ricovero delle roulotte*, in *RGE*, 1999; ID., *Nuovi orientamenti in tema di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici*, in *NGCC*, 1993; ID., *Le «innovazioni nel condominio degli edifici» nella giurisprudenza recente (1986-1989)*, in *NGCC*, 1990; DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, Torino, 2006; DOGLIOTTI, FIGONE, *Il condominio*, in *Giur. sist. Bigiavi*, 2ª ed., Torino, 2001; ID., *Il condominio*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1992; DOSSETTI, *Su un caso di atto emulativo tra condomini*, nota a A. Torino, 12.5.1971, in *GI*, 1973; FERRERO, *In tema di uso della cosa comune*, in *FN*, 1977; FERRONE, *La rinuncia del condomino al riscaldamento centralizzato*, in *Quad. G*, 1983; FINOCCHIARO, *Preteso diritto degli acquirenti di un'unità di un immobile in condominio ad una quota dell'area di parcheggio asservita all'edificio*, nota a C., 18.12.1981, n. 6714, in *GC*, 1982; FORCHERI, *Regime giuridico dei ciellini dei balconi*, *ALC*, 1997; FRIGERIO, *Aree di parcheggio insufficienti e diritto del condomino*, nota a C., 28.1.2000, n. 982, in *NGCC*, 2001; GALLI, *Libertà d'antenna e regime condominiale*, in *RDCo*, 1982; GALLO, *Se l'installazione dell'ascensore configuri un'innovazione od una modificazione per il miglior godimento della cosa*, nota a A. Napoli, 22.7.1967, in *TNap*, 1968; GALLONE, *Pannelli solari e uso più intenso della cosa comune*, in *GI*, 1983; ID., *Antenne radiotelevisive e immissioni di ONOF*, nota a T. Roma, 13.10.1980 e P. Roma, 20.6.1979, in *RGE*, 1982; ID., *Circa l'uso più intenso della cosa comune*, in *RGE*, 1982; GATTO, *Installazione di stazioni radio su lastrici solari, problematica*, in *ALC*, 2000; GAUDINO, *I lastrici solari nel condominio e la responsabilità per i danni da infiltrazioni: intervengono le Sezioni unite*, nota a C., 29.4.1997, n. 3672, in *RCP*, 1997; GENTILI, *Ancora sull'uso più intenso della cosa comune*, nota a A. Salerno, 13.5.1983, in *GI*, 1984; GIARDINA, *Sui diritti e gli oneri dei condomini relativi al prolungamento della scala comune da parte del titolare del diritto di sopralzo di una casa divisa per piani*, nota a T. Palermo, 8.3.1963, in *GS*, 1963; GIRINO, *Il diritto di godere l'immobile nell'edificio in condominio e le limitazioni imposte dalla convivenza*, in *ALC*, 2003; ID., *Condominio negli edifici*, in *NN.D.I., App.*, II, Torino, 1980; ID., *Il condominio degli edifici*, in *Tratt. Rescigno*, 8, Torino, 1982; GRECO, *Uso della cosa comune e limiti relativi*, nota a P. Castelnuovo né Monti, 15.4.1964, in *ND*, 1966; ID., *Distanze legali e proprietà separate per piani*, nota a P. Nardò, 24.10.1964, in *ND*, 1965; ID., *Licetà della installazione in edificio condominiale di antenna del 2° canale t.v.*, nota a P. Roma, 28.12.1963, in *ND*, 1965; GRILLO, *Introduzione alla voce Rumore*, in *MAGLIA, SANTOLOCI (a cura di), Il codice dell'ambiente*, Piacenza, 1991; GUIDA, *L'apposizioni di insegne, targhe, cartelli e simili sul muro comune*, in *RLC*, 1998; IANNUZZI, *Non si può trasformare il lastrico solare in terrazza di proprietà*, in *IeD*, 2006, 4; ID., *Innovazioni vietate*, nota a A. Bari, 26.11.1974, in *GM*, 1975; ID., *Uso della cosa comune ed innovazioni*, nota a T. Pistoia, 13.11.1968, in *GM*, 1971; IEVA, *Condominio negli edifici, III, Parcheggio (destinazione a)*, in *EG, VIII*, Roma, 1993; IZZO, *Difetto di manutenzione del lastrico solare e responsabilità per danni*, nota a C., 29.4.1997, n. 3672, in *CoRG*, 1997; A. IANNUZZI, G. IANNUZZI, *Il condominio negli edifici. Rassegna di giurisprudenza*, Milano, 1988; LOTTITO, *Brevi*

osservazioni sulla soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento di edificio condominiale, nota a P. Savona, 9.11.1992, in ND, 1993; ID., *Condominio negli edifici. Uso della cosa comune. Limiti interni ed esterni. Violazione dei limiti esterni. Illiceità*, in ND, 1980; LUMINOSO, *Spazi destinati a parcheggio, regime delle pertinenze e disciplina del condominio*, in RGSarda, 1989; MAGLIA, *Regolamento di condominio e limiti alla disciplina dell'uso degli spazi adibiti a parcheggio*, in AGCSS, 2000; ID., *Condono edilizio e disciplina condominiale*, in ALC, 1995; ID., *Cenni in tema di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento*, nota a T. Milano, 11.10.1993, in ALC, 1994; ID., Note in tema di alterazione del decoro architettonico, nota a P. Taranto, 21.9.1993, in ALC, 1994; ID., *La disciplina dei balconi*, in ALC, 1993; ID., *La presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. non esiste?*, nota a C., 7.7.1993, n. 7449, in ALC, 1993; MANERA, *Cani "condominali" e provvedimenti d'urgenza*, nota a T. Napoli, 25.10.1990, in GI, 1991; MAZZOLA, *L'onda d'urto del disinvoltamento del condominio le stazioni radiobase di telefonia possono essere installate sui condomini solo cum grano salis*, nota a T. Milano, 23.10.2002, in GAm, 2002; MEO, *Lo stendimento dei panni tra prassi e tutele negli edifici condominiali*, in ND, 2003; MESSUTI, *Le innovazioni sulle parti comuni*, in CENDON (a cura di), *Il diritto privato nella giurisprudenza, Il condominio, I*, Torino, 2004; MONTEL, *Limiti all'uso della cosa comune da parte dei condomini*, in ND, 1965; NASINI, *La delibera di installazione di antenne radio televisive centralizzate: installazione ex novo ed installazione in ipotesi di preesistenti antenne individuali con eventuale rimozione delle stesse. L'art. 3, 13° co., l. n. 249/97 ed i regolamenti comunali. Maggioranze e criteri di ripartizione delle spese. Il caso delle antenne satellitari. L'art. 2 bis, d.l. 23.1.2001 n. 5, come convertito*, in ALC, 2001; NICOLETTI, *Le innovazioni e la sopraelevazione nel condominio*, 2ª ed., Padova, 1996; PAPPA MONTEFORTE, *Problemi di disciplina del sottotetto*, in DG, 1986; PARMEGGIANI, *La rinuncia all'impianto centrale di riscaldamento*, nota a C., 30.11.1984, n. 6269, in ALC, 1985; PATTI, *Atti emulativi: applicazione incerta dell'art. 833 del codice civile*, in IeD, 2005, 4; PELLECCIA, *Breve rassegna in materia di lastrici solari e terrazze a livello, spese di riparazione, ricostruzione e ripartizione "pro quota" in caso di danni a terzi*, nota a C., 7.12.1995, n. 12606, in RCP, 1996; PERETTI GRIVA, *Il condominio di case divise in parti*, Torino, 1960; PERGOLESI, *Antenne in condominio*, in IeP, 2003; PERLINGIERI, *Sul parcheggio nel cortile condominiale*, Rassegna di Giurisprudenza edita negli anni 1953-1973, in DG, 1973; PERSICO, *Fumo da impianto di riscaldamento e tollerabilità normale*, nota a A. Genova, 5.12.1964, in TGen, 1965; PETROLATI, *La tutela civile del portatore di handicap nella disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche*, in ALC, 1993; PETROLATI, VITALONE, *Il condominio. Problemi e soluzioni giurisprudenziali*, 3ª ed., Milano, 2001; PIROLI TORELLI, *L'azione per immissioni moleste anche contro l'autore materiale*, in IeD, 2006; ID., *Contro la tenda da sole del vicino è ammissibile l'azione di spoglio*, in IeD, 2005; RAMELLA, *In tema di regolamenti condominiali*, in GI, 1983; RASCHI, *La tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale*, in ND, 1968; RAZZA, *Innovazione della cosa comune e rimozione del materiale antiaustico inserito nel solaio*, nota a A. Napoli, 3.5.1965, in DG, 1966; REZZONICO, *Le distanze in edilizia*, Milano, 1998; ID., *Il contenzioso condominiale. Con terzi, con i condomini, con l'amministratore, tra singoli condomini*, 5ª ed., Milano, 1997; ID., *La disciplina condominiale di soffitte, mansarde e sottotetti*, in ALC, 1986; S. REZZONICO, M. REZZONICO, *Manuale del condominio*, Milano, 2001; RICCA, *Posti auto e diritti condominiali*, in VN, 1983; RICCI, *L'ascensore*, in CENDON (a cura di), *Il diritto privato nella giurisprudenza, Il condominio, II*, Torino, 2004; RIZZO, *Spazi destinati a parcheggio e presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.*, nota a C., 22.10.1997, n. 10371, in Not, 1998; RONDINI, *Innovazioni nel condominio degli edifici*, in NGCC, 1986; ROVELLI, CAVIGLIONE, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1978; SALIS, *Quali norme disciplinano il cosiddetto "condominio minimo"?*, in IeD, 2006, 4; ID., *Il posto macchina nel condominio*, in RGE, 1985; ID., *Sottotetti abitabili e servizi comuni*, nota a T. Torino, 22.10.1979, in RGE, 1981; ID., *Nuovi orientamenti circa*

l'obbligo di osservanza delle distanze legali nel condominio edilizio, nota a C., 23.11.1978, n. 5492, in RGE, 1980; ID., *Condomini di due partecipanti e impianti di ascensore*, in RGE, 1975; ID., *Limiti all'osservanza delle distanze legali nel condominio degli edifici*, nota a A. Napoli, 30.1.1973, n. 178, in DG, 1974; ID., *Nozione di decoro architettonico e limiti al dovere di rispettarlo*, nota a A. Napoli, 15.2.1972, in DG, 1973 e in RGE, 1973; ID., *Poteri nella regolamentazione dell'uso delle cose comuni*, nota a C., 11.4.1972, n. 1126, in RGE, 1973; ID., *Comunione di impianti eseguiti in epoca successiva alla costituzione del condominio*, in RGE, 1972; ID., *I cani e il condominio*, in RGE, 1971; ID., *Sul carattere innovativo delle opere di trasformazione dell'impianto di riscaldamento*, nota a T. Napoli, 20.4.1970, in RGE, 1971; ID., *Sulla natura "innovativa" della opere di sostituzione dell'impianto di ascensore*, nota a C., 12.11.1970, n. 2373, in RGE, 1971; ID., *Opere innovative ed opere di manutenzione del condominio*, in *Studi economico-giuridici*, XLV (1965-1968), Milano, 1969; ID., *Costruzione di piani nel sottosuolo comune*, nota a T. Perugia, 9.7.1966, in RGE, 1968; ID., *La comunione degli alberi*, in RGE, 1968; ID., *Opere di manutenzione straordinaria e innovazioni*, nota a T. Milano, 14.3.1968 e T. Milano, 25.3.1968, in RGE, 1968; ID., *Il regolamento turnario nel condominio*, in RGE, 1967; ID., *Liceità di innovazione (ascensore) pregiudizievole ad un condomino*, nota a C., 10.5.1967, n. 954, in RGE, 1967; ID., *Apertura di vedute su cortile di proprietà esclusiva*, nota a A. Firenze, 7.5.1965, in RGE, 1966; ID., *Appoggio dell'edificio condominiale al muro di proprietà altrui*, nota a T. Forlì, 15.2.1966, in RGE, 1966; ID., *Comunione di ingressi e scale destinati al servizio di parti distinte dell'edificio*, nota a C., 26.1.1965, n. 147, in GC, 1965; ID., *Uso del cortile iure proprietatis e iure servitutis*, nota a C., 9.2.1965, n. 196, in RGE, 1965; ID., *Appoggio di camino al muro perimetrale da parte del locatario di un appartamento*, in RGE, 1963; ID., *Le comunioni parziali nel condominio edilizio*, in RGE, 1963; ID., *Modifiche necessarie per il miglior godimento e rispetto del decoro architettonico*, nota a C., 26.7.1962, n. 2134, in RGE, 1962; ID., *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Vassalli*, V, 3, 3^a ed., Torino, 1959; SAMPERI, *Trasformazione del tetto in terrazza: sopraelevazione o innovazione?*, nota a A. Messina, 18.11.1985, in GC, 1986; SANGIUOLO, *Riflessioni in tema di impianto di riscaldamento*, in ALC, 1994; SANTARSIERE, *Uso esclusivo del lastrico solare condominiale e illegittima costruzione di veranda*, nota a T. Milano, 14.1.2003, in ALC, 2003; SANTORO, *"Aerei esterni" per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, spese condominiali e accesso all'informazione*, nota a P. Roma, 13.2.1979, in DRD, 1979; SCALISI, *Immissioni da rumore e tutela della salute*, in RDC, 1982; SCARPA, *Non è necessaria l'unanimità per destinare l'area comune a spazi auto*, nota a C., 29.12.2004, n. 24164, in IeD, 2005; ID., *Uso delle parti comuni, innovazioni ed aree di parcheggio nel regime condominiale*, in RLC, 2004; ID., *Decoro architettonico ed aspetto architettonico: una riflessione sulla natura reale dei diritti condominiali*, nota a C., 19.10.1998, n. 10334 e C., 3.9.1998, n. 8731, in RLC, 1999; ID., *Le Sezioni Unite sul lastrico solare*, in RLC, 1997; ID., *Terrazza a livello di proprietà esclusiva e rischio da cosa in custodia*, nota a T. Napoli, 17.12.1994, in DG, 1995; SIRENA, *Gli atti di amministrazione e di disposizione delle parti comuni da parte dei singoli condomini*, in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007; SOTTOSTANTI, *Uso della cosa comune da parte dei condomini e vincoli di destinazione impressi su di essa*, nota a T. Roma, 12.12.1997, in TR, 1998; SPADAFORA, *Il regime privatistico delle aree condominiali di parcheggio: orientamenti giurisprudenziali*, in GC, 1990; SPAGNUOLO, *Un condomino non può modificare il muro condominiale comune*, in IeD, 2005; ID., *Non è necessaria l'unanimità per destinare l'area comune a spazi auto*, in IeD, 2005, 7; SUTTI, *Innovazioni vietate nel condominio di edifici e servitù*, nota a T. Monza, 20.5.1993, in FP, 1993; TAMBORRINO, *Codice tecnico-legale del condominio*, 6^a ed., Milano, 2006; TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, 5^a ed., Milano, 2003; ID., *Area cortilizia e destinazione a parcheggio*, nota a C., 17.10.1998, n. 10289, in ALC, 1999; ID., *Terrazza a livello: la partecipazione alle spese nella misura dei due terzi*, nota a T. Milano, 7.11.1994, in

GC, 1995; ID., *La disciplina del condominio*, Torino, 1992; ID., *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 1988; ID., *Codice del condominio, annotato con la giurisprudenza*, 3^a ed., Milano, 1986; ID., *Diritti e doveri dei condomini*, Milano, 1985; ID., *Problemi giuridici intorno all'impianto di riscaldamento nel condominio*, in RGE, 1967; ID., *Problemi giuridici intorno ai muri condominiali*, in RGE, 1966; TISCORNIA, *Condominio, decoro e pregio*, nota a A. Genova, 23.5.2000, in ALC, 2001; ID., *Regolamenti condominiali contrattuali e la loro modificabilità*, in ALC, 1985; TORTORICI, *Modalità d'uso delle parti comuni*, in IeP, 2004; ID., *Le innovazioni in materia condominiale introdotte dall'art. 26, l. 9.1.1991 n. 10*, in ALC, 1991; TOZZI, «Posto macchina» di proprietà esclusiva, nota a C., 25.5.1991, n. 5933, in GI, 1992; TRAMONTINI, «Modalità d'uso dei servizi condominiali» e «misura dei servizi del condominio di case» nella l. n. 399/1984, nota a G. conc. Treviso, 6.6.1986, in ALC, 1986; TRAVERSA, *Sulla responsabilità dell'assemblea dei condomini per danni da infiltrazione causati da lavori eseguiti da uno solo dei condomini all'interno del proprio appartamento e ruolo dell'amministratore*, nota a T. Roma, 9.10.1996, in NGCC, 1998; TRIOLA, *Condominio, innovazioni ed esecuzione di opere su parti comuni*, nota a C., 26.5.2006, n. 12654, in CorG, 2007; ID., *Il condominio*, Milano, 2007; ID., *Osservazioni in tema di regime giuridico delle terrazze a livello negli edifici condominiali*, nota a C., 22.11.1996, n. 10323, in GC, 1997; ID., *Manutenzione di lastrico solare in edificio condominiale: ripartizione delle spese e responsabilità per danni*, nota a C., 7.12.1995, n. 12606, in GC, 1996; ID., *Condominio e distanze legali*, nota a C., 23.1.1995, n. 724, in GC, 1995; ID., *Manuale del condominio*, Milano, 1995; VANNICELLI, *Alla ricerca del parcheggio perduto: contrasto tra cassazione e giudici di merito*, nota a C., 14.6.1997, n. 5369, C., 28.1.1997, n. 854 e T. Torino, 17.1.1997, in CorG, 1998; VESSIA, *Muri maestri condominiali e relativa utilizzazione*, nota a P. Agnone, 9.10.1963, in TNap, 1964; VICENZI, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano, 1999; ID., *Diritto di installare, senza autorizzazione del condominio, impianti di radiodiffusione?*, nota a P. Roma, 20.6.1979, in GI, 1981; VIDIRI, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, (artt. 1117-1139 c.c.), Milano, 1999; VIGANÒ, *L'uso delle parti comuni e le innovazioni – Una ipotesi di applicazione della analisi economica del diritto*, nota a T. Milano, 11.5.1987, in ALC, 1999; ID., *Uso delle parti comuni in esclusivo vantaggio del proprio appartamento*, nota a T. Perugia, 11.4.1970, in ND, 1971; ID., *Il concetto di innovazione vietata nei rapporti condominiali*, nota a T. Pistoia, 13.11.1968, in ND, 1970; ID., *Vedute su cortile di proprietà esclusiva*, nota a A. Firenze, 7.5.1965, in ND, 1966; ID., *Diritto del condomino di parcheggiare la propria macchina nel cortile comune*, in ND, 1964; VINCENTI, *Sulla sopportazione dei danni conseguenti alla mancata manutenzione dei lastrici solari di uso esclusivo*, nota a C., 14.2.1987, n. 1618, in GI, 1989; VISCIONE, *La trasformazione dell'impianto termico condominiale – Nuove maggioranze e prospettive giuridiche*, in PQM, 1991; VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1976; ID., *I cani in regime condominiale*, in ND, 1972; ID., *Liceità della modifica mediante voto di assemblea del sistema di ripartizione della spesa di riscaldamento*, nota a P. Piombino, 14.10.1986, in ND, 1970; ID., *Le case in condominio*, Milano, 1967; ID., *Diritto del condomino di parcheggiare la propria macchina nel cortile comune*, in ND, 1964; ID., *Le case in condominio*, Milano, 1964; VISCO, TERZAGO, *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*, Milano, 1971; ZACCAGNINI, *Limitazioni all'uso delle cose comuni già disciplinate nel regolamento condominiale*, nota a C., 14.3.1970, n. 674, in ND, 1971; ID., *La ripartizione delle spese di manutenzione per l'uso del lastrico solare*, in ND, 1971; ZACCAGNINI, PALATIello, *Il lastrico solare negli edifici in condominio*, Napoli, 1983; ZERILLI, *Cortile condominiale insufficiente e sosta autovetture: locazione ad alcuni condomini o uso turnario?*, nota a T. Milano, 12.2.1987 e P. Modugno, 29.5.1987, in ALC, 1988.

Sommario: 1. Uso dei beni comuni. 2. Pari uso della cosa comune. 3. Distinzione tra modificazioni e innovazioni. 4. Innovazioni legittime e illegittime. Casistica. 5. Esecuzione di opere. 6. Occupazione permanente. 7. Distinzioni tra innovazioni e opere di manutenzione. 8. Decoro architettonico. Generalità. 9. (Segue) Pregio architettonico. 10. (Segue) Ascensore. 11. (Segue) Balconi. 12. (Segue) Canna fumaria. 13. (Segue) Chiusura a vetri di terrazzi. 14. (Segue) Facciata. 15. (Segue) Infissi. 16. (Segue) Pianerottolo. 17. (Segue) Scala antincendi. 18. (Segue) Soppalco. 19. (Segue) Stendimento di panni. 20. (Segue) Tenda. 21. (Segue) Trasformazione di finestra in porta finestra. 22. Alberi. 23. Cessione dei diritti sulle cose comuni e locazione del bene esclusivo comune o condominiale. 24. Concessione edilizia. 25. Condo edilizio. 26. Muro – Modalità di uso. 27. (Segue) Apertura di porte, vedute o finestre. 28. (Segue) Abbattimento di un muro portante. 29. (Segue) Ampliamento ingresso di una bottega. 30. (Segue) Appoggio di costruzione al muro condominiale. 31. (Segue) Appoggio di insegne, targhe, cartelli e simili. 32. (Segue) Apposizione di vetrina. 33. (Segue) Appoggio e immissione di travi o catene. 34. (Segue) Armadio a muro. 35. (Segue) Atti emulativi. 36. (Segue) Conduttore. 37. (Segue) Contatori del gas e della luce. 38. (Segue) Impianti elettrici. 39. (Segue) Installazione condizionatore. 40. (Segue) Installazione di tubi. 41. (Segue) Luci. 42. (Segue) Porte scorrevoli. 43. (Segue) Apertura di fori per lo scorrimento delle acque piovane. 44. (Segue) Tenda parasole. 45. (Segue) Tubatura di scarico. 46. (Segue) Uscita di sicurezza. 47. Facciata. 48. Finestre e balconi – Apertura. 49. (Segue) Coltivazione di piante. 50. (Segue) Doppi vetri. 51. (Segue) Impianto di raffreddamento sul balcone. 52. (Segue) Inferriata ad una finestra. 53. (Segue) Infissi. 54. (Segue) Installazione di insegna nel vano finestra. 55. (Segue) Parapetti. 56. (Segue) Persiane. 57. (Segue) Modifica di una finestra in porta-finestra. 58. (Segue) Stendimento di panni. 59. (Segue) Chiusura con telaio metallico. 60. (Segue) Tende. 61. (Segue) Trasformazione di finestra in porte o balconi. 62. Scala – Caduta delle scale. Chiusura con cancello. 63. (Segue) Incorporazione. 64. (Segue) Porta di accesso. 65. (Segue) Scala antincendi. 66. (Segue) Scala esterna. 67. (Segue) Sopraelevazione. 68. (Segue) Tappeti, piante o altri oggetti ornamentali. 69. Pianerottolo – Apertura o chiusura porta. 70. (Segue) Apposizione di conduttura. 71. (Segue) Seconda porta. 72. (Segue) Telecamera. 73. (Segue) Trasformazione in terrazzino. 74. Canna fumaria – Uso. Generalità. 75. (Segue) Fattispecie particolari. 76. Cortile ed area comune – Uso. Generalità. 77. (Segue) Accesso ad immobile esclusivo. 78. (Segue) Accesso destinato ad automezzi. 79. (Segue) Scolo di acqua piovana. 80. (Segue) Animali. 81. (Segue) Annessione. 82. (Segue) Bocche di lupo. 83. (Segue) Carico e scarico delle merci. 84. (Segue) Centraline termiche. 85. Interramento di cisterna e serbatoio. 86. (Segue) Costruzione di baracca in legno. 87. (Segue) Gioco dei bambini. 88. (Segue) Locazione ultranovennale. 89. (Segue) Parcheggio. 90. (Segue) Eliminazione di tratto di aiuola condominiale. 91. (Segue) Sostituzione della pavimentazione. 92. (Segue) Pensilina e terrazzo pensile. 93. (Segue) Occupazione con rampa di scale. 94. (Segue) Recinzione. 95. (Segue) Sexy shop. 96. (Segue) Spazio aereo. 97. (Segue) Tenda. 98. (Segue) Transennamento con paletti. 99. Andito. 100. Drone. 101. Portone. 102. Portico. 103. Giardino a livello di appartamento. 104. Solaio divisorio – Uso e modifiche. Generalità. 105. (Segue) Abbassamento. 106. (Segue) Sostituzione con solaio di minore spessore. 107. (Segue) Innalzamento. 108. Lastrico solare, terrazza, tetto. Generalità. 109. (Segue) Chiusura a vetri. 110. (Segue) Comignolo. 111. (Segue) Copertura garage. 112. (Segue) Divieto di uso. 113. (Segue) Incorporazione. 114. (Segue) Danni per infiltrazioni. 115. (Segue) Mansarda e gazebo. 116. (Segue) Pannelli solari. 117. (Segue) Obblighi di manutenzione. 118. (Segue) Rinuncia all'uso. 119. (Segue) Legittimazione passiva. 120. (Segue) Sostituzione pavimentazione. 121. (Segue) Stazione radio-base per telefonia cellulare. 122. (Segue) Trasformazione del tetto in lastrico solare o in terrazza a livello. 123. Sottotetto. 124. Sottosuolo – Generalità. 125. (Segue) Bocche di lupo. 126. (Segue) Cisterna. 127. (Segue) Abbassamento del solaio. 128. (Segue) Escavazione. 129. (Segue) Installazione tubi. 130. (Segue) Chiusura del pozzo

comune. **131.** (Segue) Costruzione di posti auto. **132.** (Segue) Serbatoio per gasolio. **133.** Spazio aereo. **134.** Parcheggio – Androne carraio. **135.** (Segue) Trasformazione di area comune alberata in parcheggio e di parcheggio in area edificabile. **136.** (Segue) Assegnazione di posti fissi. **137.** (Segue) Autocaravan. **138.** (Segue) Autocisterna. **139.** (Segue) Autorimesse interrata. **140.** (Segue) Concessione del diritto di costruire. **141.** (Segue) Invasione di marciapiede comunale. **142.** (Segue) Quota millesimale. **143.** (Segue) Motocicli. **144.** (Segue) Prescrizione per non uso. **145.** (Segue) Pagamento canone. **146.** (Segue) Occupazione stabile abusiva. **147.** (Segue) Parcheggio di velocipedi. **148.** (Segue) Recinzione. **149.** (Segue) Delibera sulle modalità di uso. **150.** (Segue) Divieto di parcheggio fissato nel regolamento di condominio. **151.** (Segue) Roulotte. **152.** (Segue) Sanzioni pecuniarie. **153.** (Segue) Uso frazionato. **154.** (Segue) Uso turnario. **155.** (Segue) Terzi estranei. **156.** Distanze nel condominio – Normativa applicabile al condominio. **157.** (Segue) Fattispecie particolari. **158.** Azione dei singoli condomini. **159.** Controversie sulle modalità d'uso delle cose comuni. Litisconsorzio. **160.** Immissioni. Generalità. **161.** (Segue) Casi particolari. **162.** (Segue) Inquinamento acustico. **163.** (Segue) Riscaldamento. **164.** (Segue) Indennizzo. **165.** (Segue) Azione negatoria. **166.** (Segue) Celle frigorifere. **167.** (Segue) Sala giochi. **168.** (Segue) Suono di una batteria. **169.** (Segue) Campi elettromagnetici. **170.** (Segue) Rosticceria. **171.** (Segue) Attività notturna. **172.** (Segue) Emissioni di gas, vapore e fumo (fattispecie penale). **173.** (Segue) Disturbo del riposo. **174.** Divieti condominiali e posizione del conduttore. **175.** Intercapedine. **176.** Antenna – Generalità. **177.** (Segue) Contenuto reale o personale del diritto all'antenna. **178.** (Segue) Accesso al lastrico. **179.** (Segue) Antenna centralizzata. **180.** (Segue) Antenne collettive. **181.** (Segue) Antenna ricetrasmittente. **182.** (Segue) Attività radiofonica e televisiva. **183.** (Segue) Centro per trasmissioni televisive. **184.** (Segue) Immobile adiacente. **185.** (Segue) Installazione sul balcone. **186.** (Segue) Rinuncia al diritto. **187.** (Segue) Spostamento. **188.** Veranda – Uso. **189.** (Segue) Trasformazione di un balcone in veranda chiusa. **190.** (Segue) Copertura del giardino comune. **191.** (Segue) Appoggio al muro. **192.** (Segue) Inferriata. **193.** (Segue) Regolamento condominiale. **194.** Ascensore – Innovazione e autorizzazione dell'assemblea. **195.** (Segue) Sostituzione del vecchio ascensore. **196.** (Segue) Installazione a spese di un condomino. **197.** (Segue) Tromba delle scale. **198.** (Segue) Accertamento del diritto del condomino. **199.** (Segue) Diritti dell'inquilino. **200.** (Segue) Ascensore esterno. **201.** (Segue) Sostituzione argano e motore. **202.** (Segue) Riduzione del piano di calpestio. **203.** (Segue) Escavazione. **204.** (Segue) Portatore di handicap. **205.** (Segue) Presenza di handicappato nel condominio. **206.** (Segue) Persone anziane. **207.** (Segue) Grave infermità fisica del condomino. **208.** (Segue) Servitù passiva. **209.** (Segue) Sostituzione pulsante. **210.** (Segue) Trasporto di carrozzine per bambini. **211.** (Segue) Atrio comune. **212.** (Segue) Servoscala. **213.** (Segue) Edilizia residenziale pubblica. **214.** (Segue) Contributi pubblici. **215.** (Segue) Provvedimenti di urgenza. **216.** (Segue) Rispetto delle prescrizioni antisismiche. **217.** Riscaldamento – Accensione di notte. **218.** (Segue) Adesione di tutti i condomini al distacco. **219.** (Segue) Sostituzione di caldaia termica. **220.** (Segue) Oneri per il conduttore. **221.** (Segue) Prevenzione incendi. **222.** (Segue) Interventi sui radiatori. **223.** (Segue) Regolamento contrattuale ed appartamento disabitato. **224.** (Segue) Regolazione del calore. **225.** (Segue) Rinuncia all'impianto centralizzato. **226.** (Segue) Diritto di allacciamento. **227.** (Segue) Spostamento e ricostruzione. **228.** (Segue) Soppressione e risarcimento del danno. **229.** (Segue) Sostituzione bruciatore. **230.** Citofono. **231.** Autoclave. **232.** Apertura di botola. **233.** Sporti. **234.** Passo carrabile. **235.** Scarichi. **236.** Impianto idrico. **237.** Impianto del gas. **238.** Piscina. **239.** Mutamento della destinazione dell'appartamento. **240.** Installazione di cancello. **241.** Serra. **242.** Centro culturale. **243.** Asciugabiancheria. **244.** Canne pattumiere. **245.** Campo da tennis. **246.** Vano ripostiglio. **247.** Forno. **248.** Fossa biologica. **249.** Animali. **250.** Alloggio del portiere. **251.** Pluviale comune. **252.** Ballatoio. **253.** sottrazione illecita di energia elettrica.

1. Uso dei beni comuni

■ L'art. 1118 c.c. nulla prevede circa l'uso delle cose comuni da parte del condomino. Argomento testuale si può ricavare dall'art. 1102 c.c., operante anche in virtù del rinvio di cui all'art. 1139 c.c., che prevede che ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne uso secondo il loro diritto. Egli può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il maggior godimento della cosa. Sull'applicazione dell'art. 1102 c.c. al condominio vi è concordia in dottrina (BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja, Branca, sub artt. 1100-1139*, 6^a ed., Bologna-Roma, 1982, 398).

Secondo VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1964, 188, l'art. 1102 ammette che ciascun condomino possa servirsi della cosa comune ed anche apportarvi le modificazioni necessarie per il miglior godimento di essa, salvo i limiti di legge. È da ricordare che l'uso e il godimento riservato al condomino sulle cose comuni non è limitato ad una quota parte od a frazione di esse, sia pure ideale, come la intendevano i giureconsulti romani, ma investe la interezza della cosa stessa.

TRIOLA, *Il condominio*, Milano, 2007, 123, osserva che il contenuto dei diritti dei condomini sulle parti comuni si esplicano in modo diverso. Vi sono cose la cui funzione presuppone l'uso e il godimento, e su queste è praticamente uguale per tutti il diritto di uso e di godimento (ad es. le scale, i cortili, i portoni, l'ingresso, ecc.). Vi sono poi beni comuni la cui funzione può essere esercitata senza che sia necessario il godimento da parte dei condomini (il suolo, il tetto, i muri maestri, etc.). Altre parti, infine, possono essere utilizzate solo da uno o più condomini, i quali si trovano nella situazione di fatto per poterne godere (le pareti esterne, ecc.).

☛ In giurisprudenza si è osservato che il termine “**godimento**” designa due differenti realtà, quella dell'utilizzazione obiettiva della res e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio. Con la prima si intende l'utilità prodotta (indipendentemente da

qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, cortili), la seconda si concreta, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzazione di anditi, stenditori, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento).

Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. (solitamente destinate a fornire utilità oggettiva ai condomini) sono, talora, suscettibili anche di uso soggettivo, uso, per vero, particolare ed anomalo, diverso, cioè, da quello connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendentemente dalla relativa funzione strumentale (i muri maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose), con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione “oggettiva”) ben possono esser destinati (anche) ad un uso soggettivo (sistemazione di serbatoi, deposito merci, parcheggio auto, in modo che, pur costituendo “normalmente” oggetto di trasferimento consequenziale al trasferimento della proprietà al piano o porzione di piano, pur tuttavia possono, *ex titulo*, formare, quanto al relativo godimento soggettivo, oggetto di diversa pattuizione, quale, come nella specie, l'esclusione dal trasferimento della relativa quota di comproprietà dell'uso (soggettivo) come parcheggio auto, specie qualora il cortile stesso non risulti sufficiente ad ospitare le autovetture di tutti i condomini (sì che la clausola di esclusione *de qua* appare destinata a perseguire interessi non immeritevoli di tutela; in tal senso C. 2255/2000).

L'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'art. 1102 c.c. a due limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La valutazione della legittimità di un uso particolare in riferimento ai para-

metri suindicati va verificato dal giudice del merito in base al confronto tra uso diverso e destinazione possibile della cosa, quale stabilita anche per implicito dai condomini (→ C. 4135/2001; C. 8886/2000; C. 11520/1999; C. 12344/1997; C. 11695/1990; T. Monza, 26.2.2008).

■ La concorde dottrina vede nel verbo “impedire” il limite quantitativo nell’uso della parte comune, ma quando si tratta di dare un concreto significato a tale verbo, le opinioni si discostano (TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, 5^a ed., Milano, 2003). Alcuni parlano di ostacoli che si traducono in un pregiudizio rilevante e giuridicamente apprezzabile per non turbare l’equilibrio e ritengono tale divieto insito nel concetto di quota. Altri ancora (CORONA, *Osservazioni*, in *RGE*, 1960, II, 13) interpretano la disposizione come limite di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo la destinazione che la cosa ha concretamente. Secondo VISCO, *Le case*, 1964, 188, qualitativamente il diritto è identico per tutti, mentre quantitativamente dovrebbe essere differente, in linea teorica, secondo il valore della quota di proprietà, mentre praticamente non vale il criterio proporzionale ma quello di uguaglianza, tranne quando si tratti di determinare il diritto al voto e l’onere delle spese, cosicché il proprietario di un piccolo appartamento ha lo stesso diritto di servirsi dell’atrio, delle scale, del cortile, come il proprietario di un intero piano. Né si può avere riguardo al numero delle persone che frequentino quei dati locali, poiché restiamo sempre nello ambito dell’uso normale della proprietà).

M. BIANCA, in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007, 186, ricorda che l’art. 1102 c.c. non è l’unica fonte di limiti all’uso della cosa comune. Deroghe e integrazioni sono rinvenibili nella disciplina del condominio che richiede il rispetto della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico.

☞ La giurisprudenza ha fissato il principio in base al quale ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità

maggior e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di questi ultimi (C. 5753/2007; C. 2099/2005). In particolare, per stabilire se l’uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi dell’art. 1102 c.c., non deve aversi riguardo all’uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno; **l’uso deve ritenersi in ogni caso consentito, se l’utilità aggiuntiva**, tratta dal singolo comproprietario dall’uso del bene comune, **non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che detto uso, non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune** (C. 10453/2001; nella specie, la Corte ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la realizzazione di un passo carraio tra un fondo di proprietà esclusiva e la strada comune costituiva un uso consentito al condomino, in quanto non snaturava la funzione cui la strada era destinata, né impediva l’uso della stessa da parte dell’altro comproprietario). Di converso è da precisare che la previsione del 1° co. dell’art. 1118 c.c. – secondo il quale il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall’art. 1117 c.c. è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene – non ha alcuna incidenza sull’uso delle cose comuni. Nel condominio non sussiste, infatti, un diritto all’uso rapportato alla caratura millesimale.

L’uso frazionato della cosa a favore di uno dei comproprietari intanto può essere consentito per accordo fra i partecipanti in quanto l’utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall’art. 1102 c.c., rientri tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l’utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri. Pertanto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo, nei termini funzionali originariamente praticati, non si rien-

tra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito ma nell'appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tutti i partecipanti che – trattandosi di beni immobili – deve essere espresso in forma scritta *ad substantiam* (C. 8429/2006, in *ALC*, 2007, 3, 303, con nota di DE TILLA).

L'uso esclusivo della cosa comune, vietato dal codice civile, può essere deciso soltanto dalla totalità dei condomini con decisione avente valore contrattuale trattandosi di innovazione recante pregiudizio al diritto di proprietà degli altri condomini. Pertanto nessuna deliberazione dell'assemblea condominiale, neppure con diverse maggioranze, è astrattamente configurabile, soltanto l'unanime volontà dei partecipanti al condominio potrebbe comprimere il diritto in questione superando il divieto di cui all'art. 1120, 2° co., c.c. (T. Padova, 3.3.2006).

È legittimo l'uso più intenso della cosa comune da parte di un singolo condomino, anche con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, mentre è illegittimo che questi ne faccia un uso esclusivo. In particolare, è illegittima la trasformazione del lastrico solare dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino, perché in tal modo viene alterata la originaria destinazione della cosa comune, che è sottratta alla possibilità di utilizzazione da parte degli altri condomini (C. 972/2006, in *IeD*, 2006, 4, 54, con nota di GUIDA).

L'uso della cosa comune **può essere limitato da un regolamento contrattuale di condominio** (C. 3749/1999; C. 6697/1991).

La disposizione di cui all'art. 1120, 1° co., c.c., che richiede determinate maggioranze per l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini, non può trovare applicazione nella **ipotesi in cui l'onere della innovazione sia stato assunto da un solo condomino (o solo da alcuni) per lo specifico ed esclusivo interesse alla realizzazione dell'opera**. In questa ultima ipotesi, ove cioè sia un singolo condomino a volere l'innovazione, non può che trovare applicazione l'art. 1102 c.c., in

forza del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune e a tal fine, purché non alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa stessa (C. 24006/2004).

2. Pari uso della cosa comune

☛ Il godimento della cosa comune si può esplicare in maniera tale che non sia impedito agli altri un godimento del medesimo contenuto sulle cose stesse

Il principio va inquadrato nella nozione di “pari uso” di cui all'art. 1102 c.c. che non è da intendere nel senso di uso identico, ma di un uso che consenta all'altro partecipante di trarre dalla cosa comune la stessa utilità, anche se con modalità non perfettamente uguali; sempre che le stesse non comportino per uno dei partecipanti disagi e disagi apprezzabili. Deriva, da quanto precede, che per stabilire se l'uso intenso da parte di un condomino venga ad alterare l'equilibrio tra i partecipanti al condominio e sia, quindi, da ritenersi non consentito, non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto di dette parti dagli altri condomini, in un dato momento, ma all'uso potenziale, tenendo conto sia della destinazione attuale e delle ragionevoli prospettive offerte dalla cosa da valutarsi con concreto riferimento al caso particolare e alle peculiarità della fattispecie (→ C. 4617/2007, in *ALC*, 2007, 3, 274; C. 10453/2001; C. 11268/1998; C. 1499/1998; C. 3368/1995, in *RGE*, 1996, 550; T. Bari, 1.10.2007, n. 2219).

I rapporti condominiali devono essere informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (T. Bari, 1.10.2007, n. 2219).

Si è stabilito che la compromissione da parte di un comproprietario dell'uso da parte degli altri configura un atto illecito (C. 13424/2003, in *RGE*, 2004, I, 1302).

Simmetricamente, l'art. 1102 c.c., inteso, altresì, ad assicurare al singolo partecipante,

quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, di servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, **non potendosi la nozione di "uso paritetico" intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione della res**, poiché una lettura in tal senso della norma *de qua*, in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. Nell'affermare tale principio di diritto, la S.C. (C. 12344/1997) ha ritenuto **non costituire abusiva utilizzazione dell'intercapedine comune di un edificio in condominio, accessibile soltanto dal giardino del condomino interessato**, la collocazione, da parte di quest'ultimo, di due serbatoi in lamiera per gasolio, di un vaso di espansione per l'impianto di riscaldamento e di alcune scaffalature in legno, non essendo la suddetta attività legittimamente qualificabile in termini di impedimento allo svolgimento della funzione sua propria della *res* – consistente nel dare aria e luce al fabbricato, nonché di offrire protezione contro l'umidità proveniente da eventuali fondi o manufatti limitrofi.

Qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. Pertanto, raffigura un uso più ampio della cosa comune, ricompreso nelle facoltà attribuite ai condomini dall'art. 1102, 1° co., c.c., l'apertura di un varco nella recinzione comune (con apposizione di un cancello) effettuata per mettere in comunicazione uno spazio condominiale con una strada aperta al passaggio pubblico, sia pe-

donale che meccanizzato (C. 8808/2003, in *RGE*, 2004, I, 507).

La regolamentazione dell'uso della cosa comune, in assenza dell'unanimità, deve seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c., il quale impedisce che, sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri. (Nella specie, C. 26226/2006 ha confermato la pronuncia di merito che aveva annullato, per violazione dell'art. 1102 c.c., una delibera assembleare che aveva attribuito il diritto di scegliere i posti auto nel garage condominiale – tra loro non equivalenti per comodità di accesso – a partire dal condomino titolare del più alto numero di millesimi).

Nello specifico si è così deciso:

a) In considerazione dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. al condomino che nell'uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione ed impedirne il pari uso da parte degli altri comunisti, **è legittima l'installazione da parte del condomino di una controporta, collocata a filo del muro di separazione tra l'appartamento e il ballatoio delle scale sul quale si apre**, quando la stessa – non riducendo in modo apprezzabile la fruibilità del bene comune da parte degli altri condomini – non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari (C. 1076/2005, in *DeG*, 2005, 13, 58).

b) Deve ritenersi che l'**apertura di due porte sui muri comuni** per mettere in comunicazione l'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino con il garage comune rientra pur sempre nell'ambito del concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione dell'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata, senza determinare, a più forte ragione, alcuna costituzione di servitù (C. 8830/2003, in *GC*, 2004, I, 146).

c) La realizzazione di un **passo carraio** tra un fondo di proprietà esclusiva e la strada comune costituisce un uso consentito al condo-

mino, in quanto non snatura la funzione cui la strada è destinata, né impedisce l'uso della stessa da parte dell'altro comproprietario (C. 10453/2001, in *RGE*, 2002, I, 99).

d) È violato il disposto dell'art. 1102 c.c., quando la **costruzione nel sottosuolo** del fabbricato condominiale di un vano destinato esclusivamente al soddisfacimento di esigenze personali e familiari di un condomino, impedisce agli altri condomini di fare del sottosuolo e del relativo sedime un pari uso, soprattutto in considerazione della vastità della superficie interessata e della destinazione del vano ad un uso esclusivo incompatibile con la natura condominiale del bene utilizzato (C. 6921/2001, in *ND*, 2001, 815, con nota di SAGNA).

e) È corretta la valutazione con cui il giudice di merito ritiene che costituisca un'oggettiva alterazione della destinazione delle cose comuni, incompatibile con il pari uso degli altri comproprietari, la pretesa del condomino di accedere ai vani condominiali per mezzo di **aperture nel muro comune al fine di realizzare un'uscita di sicurezza** nel suo locale sotterraneo, indispensabile per ottenere l'autorizzazione dell'autorità amministrativa all'esercizio di una discoteca (C. 4135/2001, in *GI*, 2002, 273, con nota di BOGGIANO).

f) L'utilizzazione, da parte di un condomino, degli **scarichi condominiali** senza alterarne la destinazione e senza impedirne il pari uso, attuale o potenziale, agli altri condomini (C. 5666/2000).

■ La dottrina ha ritenuto che il limite del rispetto dell'altrui diritto di uso vuol dire, secondo la formula dell'art. 1102 c.c., che il comportamento del singolo non deve inferire l'uso degli altri della cosa comune. Interpretando, nel senso etimologico, l'espressione "impedimento", verrebbe a rendersi impossibile qualsiasi modifica che inciderebbe sul "pari uso degli altri condomini". La limitazione dovrebbe dipendere dalla quota che differisce secondo il valore dei singoli appartamenti (art. 1118). Sennonché, nella pratica si parte da un criterio di uguaglianza, anziché di proporzionalità (VISCO, *Le case*, 1964, 193).

☛ L'art. 1102 c.c. consente al singolo condomino un utilizzo particolare della cosa comune solo nei limiti di cui sia salvaguardata la possibilità del pari uso sulla medesima cosa, non dovendosi, tuttavia, intendere il pari uso in modo rigoroso come identità dell'uso nello spazio e nel tempo di tutti i condomini. In tal senso T. Napoli, 9.10.1996 che ha ritenuta illegittima la collocazione al di sotto di una pensilina condominiale di quattro voluminose pompe di calore destinate a servire l'appartamento di un condomino.

■ Per la dottrina si veda DOGLIOTTI, FIGONE, *Il condominio*, in *Giur. sist. Bigiavi*, 2^a ed., Torino, 2001.

I condomini si possono dividere in gruppi secondo gli appartamenti. In tale ipotesi, nel regolamento interno nelle norme di servizio impartite dall'amministratore (meglio a questi dall'assemblea), viene stabilito in quali giorni quel dato gruppo può usufruire di quel dato servizio (VISCO, *Le case*, 1964, 203).

Sempre in dottrina DOGLIOTTI, FIGONE, 2001, 178, si sono dichiarati favorevoli ad un uso frazionato della cosa comune, riportandosi alla giurisprudenza che ha stabilito che quando è possibile l'uso frazionato della cosa comune, i condomini possono accordarsi circa l'utilizzazione proposta.

3. Distinzione tra modificazioni e innovazioni

☛ Per innovazioni delle cose comuni s'intendono le modifiche, approvate dall'assemblea con la maggioranza qualificata nell'interesse di tutti i condomini, le quali importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In quanto novità, mutamento, trasformazione, le innovazioni consistono sempre nell'atto o nell'effetto del *facere*. Non è pertanto viziata, per violazione della disciplina delle innovazioni, la delibera dell'assemblea dei condomini, la quale conservi immutato lo *status quo* concernente la utilizzazione o il godimento delle parti comuni (C. 12654/

2006, in *GC*, 2007, 12, 2892, con osserv. di IZZO; T. Bari, 17.7.2008).

Diverso è il potere che ha il condomino teso a trarre tutte le utilità possibili dalle cose comuni indipendentemente da qualsiasi delibera condominiale. In presenza di modificazioni apportate dal singolo a proprie spese, per la migliore utilizzazione della cosa comune nell'interesse della sua proprietà esclusiva, la volontà della maggioranza diviene irrilevante, mentre permane soltanto il diritto di ciascuno degli altri condomini di opporsi a che il singolo, per il raggiungimento di propri personali interessi, violi i criteri – limite fissati dalla legge per l'uso delle cose comuni e pregiudichi ad altri il godimento di quei beni (C. 4046/1974).

Costituiscono esplicitazione del diritto di comproprietà ex art. 1102 c.c., e in quanto tali non richiedono la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, **le modificazioni della cosa comune dirette ad una migliore e più conveniente utilizzazione della medesima**, che non importino alterazioni della sua consistenza e della sua destinazione e non pregiudichino i diritti di uso e di godimento degli altri condomini ed in particolare, per quanto attiene agli edifici in condominio, che non compromettano la stabilità e la sicurezza del fabbricato, non alterino il decoro architettonico di esso, né comunque precludano o diminuiscano, per alcuno dei condomini, il godimento di talune parti dello stabile (C. 10592/1995; C. 5843/1980).

Nello specifico si è stabilito che il condomino, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può apportare a tale recinzione, pur essa condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'**apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva**, purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utiliz-

zare il cortile, come in precedenza (C. 42/2000, in *RGE*, 2000, I, 415).

Ancora, la norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Ne consegue che, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha **facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore**, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (C. 3508/1999, in *RGE*, 1999, I, 685).

Limiti all'uso possono essere posti **dal regolamento di condominio**, nonché **dall'assemblea condominiale con voto unanime** (C. 11631/1997; C. 899/1972). In particolare si è ritenuto che le norme dei regolamenti condominiali, che al fine di assicurare ai condomini un godimento pieno e tranquillo, sia delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, sia delle parti comuni dell'edificio, pongono limitazioni all'uso di esse riducendo la naturale applicazione del diritto di proprietà, hanno natura contrattuale e devono, perciò, essere approvate all'unanimità (C. 6697/1991, in *RGE*, 1991, 1029; C. 4905/1990, in *RGE*, 1991, 27, con nota di DE TILLA).

■ In dottrina si è ritenuto che le modificazioni sono tali, ove non mutino la destinazione economica (BRANCA, *Comunione*, 1982, 424) e non alterino l'entità sostanziale (VISCO, *Le case*, 1967, 302).

Un Autore (CORONA, *Rassegna di giurisprudenza in materia di condominio negli edifici: l'uso delle cose comuni*, in RGE, 1962, 235) ha distinto nel termine innovazione due significati: in senso etimologico, come *opus novum*, designa ogni modificazione, materiale o funzionale del bene; in senso giuridico, qualifica le modificazioni alla cosa comune che importano aggiunzioni materiali o mutamenti nella destinazione, le quali debbono essere deliberate dalla maggioranza qualificata dei condomini o sono vietate anche alla maggioranza.

Secondo DOGLIOTTI, FIGONE, sull'alterazione del bene comune le opinioni in giurisprudenza non sono tutte univoche. Talora si è sostenuto che essa sussisterebbe nel caso di modifiche tali da rendere impossibile o, comunque, pregiudicare apprezzabilmente la funzione originaria. Altri hanno precisato che l'utilizzazione deve comunque rientrare tra quelle normali della cosa. Più restrittiva è l'opinione in base alla quale sarebbe sufficiente per escludere l'uso lo scadimento della cosa in uno stato deteriore. In dottrina si confrontano, per l'appunto tesi diverse. Si è talora privilegiato il titolo e l'uso costante sulla natura della cosa (BRANCA, *Comunione*, 1982, 94) o al contrario tale elemento nell'uso o sui patti dei condomini (PERETTI GRIVA, *Il condominio di case divise in parti*, Torino, 1960, 162).

Si è precisato da SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Vassalli*, V, 3, 3ª ed., Torino, 1959, 105, che la destinazione non è quella attribuibile astrattamente alla cosa comune, ma quella che ad essa i condomini hanno assegnato, usandone o godendone in un determinato modo.

Sempre in dottrina M. BIANCA, 194, ha rilevato che ai fini della distinzione tra innovazioni e modificazioni, non sembra corretto il criterio economico che considera modifiche quelle sostenute a spese del singolo condo-

mino ed innovazioni quelle che comportano una ripartizione delle spese su base millesimale, previsione questa che giustificerebbe la necessità della delibera assembleare. Al riguardo deve infatti sottolinearsi che il diverso criterio di accollamento delle spese è semmai una conseguenza, non certo la causa del diverso regime giuridico.

Del pari non sembrano corretti i criteri che distinguono modifiche e innovazioni facendo riferimento allo stato materiale delle opere, giudicando innovazioni solo quelle che presuppongono la costruzione dell'edificio, o altri criteri che rinviino genericamente per le innovazioni a mutamenti di forma e sostanza, o ad alterazioni dell'entità sostanziale o altri criteri in base ai quali sono considerate modifiche solo quelle opere dirette a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune.

Non sembra, inoltre, corretto il criterio giuridico che considera modificazioni lecite quelle autorizzate con atto amministrativo e correlativamente illecite solo quelle che derivano dalla violazione di disposizioni amministrative, con legittima domanda di rifusione fondata sull'abuso della cosa comune. Non sembra poi rilevare lo stato soggettivo di buona o mala fede di chi pone in essere l'opera.

☛ In giurisprudenza si è affermato che **l'uso della cosa comune riguarda anche il conduttore** che per effetto della locazione della unità immobiliare viene parificato al condomino (C. 3874/1997).

L'uso della cosa comune può avvenire anche in modo particolare e differente da quello degli altri condomini, purché tale destinazione rientri tra quelle "naturali" della *res*. Il condomino può, inoltre, modificare le cose comuni per il miglior godimento delle stesse. In questo ambito si pone la distinzione tra modifica ed innovazione che si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente

quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto (C. 1076/2005; C. 15460/2002; T. Napoli, 3.6.2004, n. 6587. Conforme C. 11936/1999, in *ALC*, 2000, 44, che **ha escluso che costituisce "innovazione" vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale**, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria).

La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (C. 24006/2004, in *RGE*, 2005, 5, 1500; fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo, fino al quarto piano dello stabile).

Ove la modificazione della cosa comune risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito del-

l'art. 1102 c.c., che, pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. (C. 240/1997; nella specie la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva affermato che l'apertura di una porta da parte di un condomino nel muro comune dell'andito di ingresso dell'edificio condominiale non alterava l'entità materiale del bene né modificava la sua destinazione, ma integrava una consentita modificazione della sua cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c.).

Si è, peraltro, affermato che gli atti di maggiore e più comoda utilizzazione della cosa comune costituiscono innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120, 2° co., c.c. (C. 15460/2002).

A rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, sicché anche l'alterazione della destinazione della cosa comune determinato non soltanto dal mutamento della funzione, ma anche dal suo scadimento in uno stato deteriorato, ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 c.c. (C. 7752/1995, in *ALC*, 1995, 800, con nota di DE TILLA). Si è, allora, ritenuto che l'uso particolare della cosa comune da parte del condomino non deve determinare pregiudizievole invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari, ancorché non ne sia impedito l'uso (C. 11520/1999).

4. Innovazioni legittime e illegittime. Casistica

L'art. 1120, 2° co., stabilisce che sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e 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.

■ Secondo TRIOLA, *Il condominio*, Milano, 2007, 205, non si può concludere che le delibere che riguardano innovazioni vietate siano semplicemente annullabili, in contrasto con il principio generale secondo il quale la contrarietà di un atto ad una norma imperativa comporta la sua nullità e in contrasto

con quanto stabilito in tema di società dall'art. 2379 c.c., in base al quale alle delibere nulle per impossibilità o illiceità dell'oggetto si applicano gli artt. 1421, 1422, 1423 c.c.

A) Innovazioni legittime

☛ La giurisprudenza ha ritenuto legittime le seguenti innovazioni:

a) l'apertura di nuove **porte** o **finestre** o l'ingrandimento di quelle esistenti se queste opere non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio (C. 240/1997, in *RGE*, 1997, 689; C. 4996/1994, in *ALC*, 1995, 112; C. 4155/1994; T. Nocera Inferiore, 11.5.1987, in *ALC*, 1997, 655);

b) l'ampliamento dell'ingresso di una bottega nel **muro** perimetrale (T. Napoli, 24.11.1990, in *ALC*, 1997, 655);

c) l'apposizione di una **vetrina** o mostra sul muro condominiale in corrispondenza del proprio locale destinato all'attività commerciale (C. 1499/1998, in *RGE*, 1998, I, 843, con nota di DE TILLA);

d) l'esecuzione nei muri comuni di tracce di canali per l'incasso degli **impianti elettrici** dei servizi di interesse comune (T. Milano, 24.6.1991, in *ALC*, 1991, 592);

e) la installazione di un **impianto di condizionamento** su un prospetto interno del fabbricato (T. Napoli, 21.10.2003);

f) l'installazione di **tubature** per lo scarico di acque o per il passaggio del gas nonché sfiatatoi per evitare il ristagno di odori (T. Trani, 19.1.1991, in *ALC*, 1991, 120), nonché l'installazione di tubature del gas metano a servizio di un appartamento (T. Ariano Irpino, 30.10.1998, in *GM*, 1999, 992, con nota di PIRONTI);

g) la installazione di una **tettoia** in lamiera di una tenda parasole effettuata da un condomino per la tutela della sua *privacy* e per il riparo dagli agenti atmosferici (C. 3891/2000);

h) la costruzione di **balconi** e pensili sul cortile comune, purché non risulti alterata la destinazione del bene comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso (C. 12569/2002);

i) l'aggancio di una **tenda** alla soletta del

balcone dell'appartamento sovrastante (T. Napoli, 11.4.1994);

l) l'apertura di una **porta** di accesso padronale nel muro di separazione del proprio appartamento del pianerottolo comune (A. Milano, 27.11.1998);

m) l'apertura di una **seconda porta di ingresso** al proprio appartamento (T. Milano, 13.5.1996, in *ALC*, 1996, 945);

n) la installazione di una **telecamera** nel pianerottolo comune che consente la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta di ingresso alla singola unità immobiliare (T. Milano, 6.4.1992, in *ALC*, 1992, 823);

o) l'appoggio di una **canna fumaria** al muro comune (C. 11392/2002; C. 6341/2000; T. Monza, 23.5.2005);

p) l'utilizzazione parziale e temporanea di un'area condominiale a **verde** per costruirvi una centralina termica provvisoria (C. 5028/1996, in *Gdir*, 1996, 37, 58);

q) l'uso del **cortile** per scavarvi pozzi o per collocarvi un serbatoio per acque o per interrarvi un impianto autonomo di riscaldamento o un serbatoio per nafta (C. 4394/1997, in *ALC*, 1997, 614 e in *VN*, 1997, 1451);

r) l'utilizzazione per il **gioco dei bambini** di una parte assai limitata dell'area verde comune (T. Milano, 3.10.1991, in *ALC*, 1992, 767);

s) la sostituzione della pavimentazione del **cortile** condominiale (T. Piacenza, 5.2.1991, in *ALC*, 1991, 119);

t) l'installazione di tre **comignoli** sul **tetto** comune (C. 8040/1990; T. Milano, 30.12.1991, in *ALC*, 1992, 131);

u) l'ampliamento dell'**autorimessa** condominiale mediante trasformazione dei locali a portineria ed a centrale termica (C. 15460/2002);

v) l'installazione di un **impianto citofonico** elettrocomandato (T. Milano, 21.11.1991, in *ALC*, 1992, 372);

z) l'installazione di un'**autoclave** (T. Napoli, 15.7.1992, in *ALC*, 1993, 114);

z1) la sostituzione del **cancello** di ingresso al cortile condominiale, dotato di sistemi di

apertura manuale, con altro a movimento automatizzato (A. Brescia, 16.7.1993, in *ALC*, 1994, 821; P. Pisa, 3.4.1995, in *ALC*, 1995, 627);

z2) l'installazione di una **ringhiera (o parapetto)** su di un lastrico solare che permetta di affacciarsi su spazi condominiali (nella specie, cortili comuni destinati a dare aria e luce agli appartamenti sottostanti che vi prospettano (C. 13261/2004, in *RGE*, 2005, I, 53);

z3) il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria (C. 1546/2002, in *DeG*, 2002, 41, 69);

z4) la «**modifica e automatizzazione dei cancelli di ingresso ed uscita del box**», che non possano essere qualificate come innovazioni, giacché esse, lungi dal comportare un'alterazione sostanziale o funzionale della cosa comune (i cancelli preesistenti), tendono semplicemente a renderne più agevole l'utilizzazione, automatizzando il sistema di apertura e chiusura con una spesa (L. 6.300.000) che, rapportata al notevole numero dei partecipanti al condominio (172 condomini), appare oltretutto di modesta entità; pertanto, non potendosi configurare nella specie un'ipotesi di innovazione, non vale la regola fissata dall'art. 1136, 5° co., c.c. (T. Monza, 14.12.1984, in *TERZAGO, Codice del condominio*, Milano, 1986, 109);

z5) l'**apertura di un foro, alla base di un parapetto, convogliante l'acqua piovana nel cortile** con violenta caduta e danneggiamento di porzioni condominiali, in quanto configura esercizio del diritto di comproprietà, resta soggetto ai limiti fissati dall'art. 1102 c.c. e non può quindi implicare un'alterazione della destinazione della cosa comune, od un impedimento del pari uso degli altri partecipanti, né un danneggiamento della cosa

medesima o delle proprietà esclusive dei singoli condomini (C. 5949/1986);

z6) è stata esclusa l'alterazione della destinazione del cortile comune, nel quale era stata ubicata una **officina meccanica**, giacché – in considerazione del limitato numero dei clienti giornalieri che vi si recavano – la modesta entità del traffico dei veicoli è stata ritenuta di scarsa incidenza sull'utilizzazione della cosa comune da parte degli altri comproprietari (C. 1072/2005, in *DeG*, 2005, 12, 69);

z7) deve ritenersi consentita l'installazione in un'area condominiale (nella specie sul **ballatoio esterno posto sul torrino dell'edificio**) di un motore per il condizionamento dell'aria a servizio di un locale commerciale acceso in locazione e facente parte dello stabile condominiale, a condizione che non sussista nella fattispecie la violazione delle predette condizioni (T. Roma, 1.6.2006, n. 18767, in *Me*, 2007, 6, 34).

z8) la realizzazione di un box per la sistemazione di una caldaia non altera la destinazione del tetto, trattandosi di strutture tecniche al servizio dei singoli appartamenti (T. Tivoli, 27.1.2009).

■ Si veda *TERZAGO, Codice del condominio*, 109.

B) Innovazioni illegittime

☛ Sono state, invece, ritenute illegittime le seguenti innovazioni:

a) la collocazione da parte di un condomino di **insegne luminose**, targhe e cartelli pubblicitari sul portone di ingresso, sul muro e nel corridoio dell'atrio condominiale, in contrasto con la funzione o la destinazione tipica di tali parti comuni (T. Brescia, 26.4.1994, in *ALC*, 1995, 161);

b) la installazione, nei muri perimetrali interni dei ballatoi condominiali, di nicchie per immertervi **contatori** del gas o della luce (P. Torino, 23.12.1995, in *ALC*, 1996, 774);

c) la costruzione di **balconi** da parte dei proprietari degli appartamenti siti al primo e al secondo piano, in relazione anche alla giacitura particolare dell'edificio condominiale, il cui piano terra si trovava di circa 2 metri al di sotto della antistante via pubblica (C. 10704/1994, in *ALC*, 1995, 338);

d) la **chiusura** di una piccola porzione di un **pianerottolo comune con una porta** (A. Milano, 22.7.1997, in *Gius.*, 1997, 3041);

e) la costruzione di una **scala antincendio** esterna costruita da un condomino senza il consenso degli altri condomini (T. Ancona, 1.9.1994, in *Gius.*, 1995, 348);

f) l'inserimento di una **canna fumaria** all'interno del muro comune (C. 8852/2004);

g) l'uso degli **spazi comuni** di un edificio in condominio facendovi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza (C. 14353/2000);

h) la costruzione di una **baracca in legno** ad uso deposito nel cortile comune e l'apertura di un varco nella recinzione condominiale per installarvi un cancello in ferro (T. Ariano Irpino, 24.4.2003);

i) i transennamenti di spazi condominiali attuati da alcuni condomini del piano terreno mediante apposizione di **paletti** (T. Napoli, 19.5.1990, in *ALC.*, 1990, 527);

l) la trasformazione della **pensilina** di copertura del corridoio comune che unisce i due androni di un edificio in balcone ad uso esclusivo dell'appartamento cui si accede attraverso aperture praticate dal proprietario di tale appartamento (C. 11202/1994);

m) l'installazione di un impianto di **ascensore** che comporta una riduzione del piano di calpestio dei vari piani (T. Milano, 23.9.1991);

n) il deposito di materiale nell'**androne** da parte del singolo condomino, che costituisce eccesso di abnormità nell'uso dei beni comuni (C. 132/1976, in *GC.*, 1976, I, 1135);

o) l'utilizzazione a **parcheggio** di autovetture private di un'area comune alberata originariamente goduta come "parco giardino" in relazione alla sua apprezzabile estensione, che non si traduce in un miglioramento della cosa comune, ma comporta mutamento ed alterazione della destinazione medesima, in pregiudizio dei diritti dei singoli condomini; essa, pertanto, non può essere validamente deliberata dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste per le innovazioni utili di cui all'art. 1120, 1° co., e 1136, 5°

co., ma postula l'unanimità dei condomini (C. 4922/1977; C. 2945/1974);

p) la **trasformazione di una parte del tetto o del terrazzo** di copertura dell'edificio condominiale in terrazza destinata a suo uso esclusivo che si configura non un'innovazione *ex art.* 1120 c.c., bensì una violazione del divieto posto dal precedente art. 1102 di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri proprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto (C. 5753/2007; C. 972/2006; C. 4579/1981, in *MGL.*, 1981);

q) la installazione di una **scala** esterna che toglie luce ed aria ad un sottostante appartamento (C. 2751/1982);

r) la trasformazione sul **giardino** comune (copertura con veranda) che si traduca in un pregiudizio delle utilità che esso è destinato ad apportare alle altre porzioni del fabbricato (in termini di aerazione, amenità, vedute, ecc.; in tal senso C. 4451/1984);

s) l'**attribuzione, a scopo di parcheggio, dell'uso del cortile** comune solo ad alcuni condomini perché lede il diritto di tutti i partecipanti al condominio all'uso della cosa comune proporzionalmente alla loro quota (T. Milano, 12.2.1987, in *GC.*, 1987, I, 2674);

t) il fatto di parcheggiare con sistematicità nel **cortile** comune un'autocisterna, ove contrasti con la destinazione abitativa dell'intero complesso immobiliare causando altresì un danno di natura estetica all'aspetto dei luoghi, nonché la sostanziale trasformazione del cortile in luogo di deposito (P. Foligno, 12.3.1987, in *ALC.*, 1987, 379);

u) la **costruzione di autorimessa nel sottosuolo del cortile comune**, in quanto comporta il mutamento di destinazione del sottosuolo da sostegno delle aree transitabili e delle aree verdi a spazio utilizzato per il ricovero di automezzi (con conseguente modifica di destinazione anche dell'area scoperta soprastante a copertura di locali sotterranei) e determina una situazione di permanente esclusione di ogni altro condomino dall'uso e dal godimento di ciascuna autorimessa sotterranea, assegnata ai singoli condomini, ancorché rimasta di proprietà comune (C. 6817/1988);

v) l'uso anche a **transito veicolare** della cosa comune già adibita a transito pedonale (C. 11943/2003);

z) La installazione e utilizzazione esclusiva, da parte di un condomino titolare di un esercizio commerciale, di **fioriere, tavolini, sedie e di una struttura tubolare con annesso tendone** (C. 17208/2008).

5. Esecuzione di opere

☛ La giurisprudenza prevalente ritiene che al singolo condomino è consentita l'esecuzione di un'opera che comporti anche un maggior suo godimento della cosa comune, purché la realizzazione di essa non impedisca agli altri partecipanti alla comunione il compimento di opere, ragionevolmente prevedibili, che permettano agli stessi il medesimo od altro consentito uso della cosa comune a vantaggio della loro proprietà esclusiva (→ C. 5954/1981; C. 4601/1981; C. 2451/1981).

Decidendo in senso conforme nell'applicazione del sancito principio, la Suprema Corte (C. 2087/1982) ha cassato la decisione di merito che aveva riconosciuto legittima la costruzione, da parte di un condomino, di un **pensile sovrastante il cortile comune**, senza accertare se questo manufatto costituisca o non impedimento alla costruzione di ulteriori pensili ed alla esecuzione di opere simili o anche diverse (balconi, finestre, ecc.) che, secondo una ragionevole previsione, gli altri condomini potessero realizzare in futuro al servizio delle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva.

Ancora, il proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in mancanza del consenso degli altri partecipanti, non può sottrarsi al **divieto di sopraelevazioni** non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato (art. 1127, 2° co., c.c.), provvedendo direttamente all'esecuzione di opere di rafforzamento e consolidamento, specie se queste implicano un'invasione della sfera di godimento degli altri condomini (C. 4009/1983).

6. Occupazione permanente

☛ L'art. 1102 c.c. vieta al singolo parteci-

pante di attrarre la cosa comune o una sua parte nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri contitolari, estendendosi il diritto di ciascuno nei limiti della quota su tutta la cosa (C. 26737/2008). L'utilizzazione della cosa comune o di una sua porzione da parte di uno o di alcuni dei partecipanti deve ritenersi legittima solo nel caso in cui sia attuata in esecuzione di uno specifico accordo concluso tra tutti i titolari del diritto (C. 5085/2006).

L'uso della cosa comune da parte del singolo condomino non può estendersi alla occupazione permanente di una parte del bene comune, tale che, nel concorso degli altri requisiti di legge, possa portare all'usucapione della parte occupata (C. 663/1982).

Tale uso è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alternarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condomino, consistente nella **stabile occupazione – mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura – di una porzione del cortile comune**, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolando il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà (C. 3640/2004, in *RLC*, 2005, 492, con nota di CARRATO).

Nello specifico si è inoltre ritenuto che costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120, 2° co., c.c., e, come tale, affetta da nullità, l'**assegnazione nominativa da parte del condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura**, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con animo domini, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del posses-

so da parte dei compossessori il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo (C. 1004/2004, in *RGE*, 2004, I, 1888, con nota di ANNUNZIATA).

L'art. 1102 c.c. vieta al singolo partecipante di attrarre la cosa comune o una sua parte nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri contitolari, estendendosi il diritto di ciascuno nei limiti della quota su tutta la cosa; l'utilizzazione della cosa comune o di una sua porzione da parte di uno o di alcuni dei partecipanti deve ritenersi legittima solo nel caso in cui sia attuata in esecuzione di uno specifico accordo concluso tra tutti i titolari del diritto (C. 10175/1998, in *GC*, 1999, I, 1059, con nota di DE TILLA).

Il divieto di modificare la cosa comune sottraendola alla possibilità di sfruttamento da parte di tutti i partecipanti alla comunione, secondo l'originaria funzione della cosa stessa, opera anche in relazione alle porzioni del bene comune delle quali i comproprietari si siano concordemente attribuiti il godimento separato, in quanto anche in tal caso, non venendo meno la contitolarità dell'intero bene, la facoltà di utilizzazione della cosa attribuita a ciascuno dei comproprietari trova il limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri, con la conseguenza che sono consentite solo le opere necessarie al migliore godimento, e dovendo per contro ravvisarsi una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini quando la cosa comune sia stata alterata, in tutto od in parte, e quindi concretamente sottratta alla possibilità dell'attuale sfruttamento collettivo nei termini funzionali ed originariamente praticati (C. 5161/1993, in *ALC*, 1993, 744; C. 421/1986).

Si è, altresì, ammessa la possibilità dell'esistenza, in favore del singolo condomino, di particolari diritti di utilizzazione dei beni comuni in contrasto con la destinazione normale dei beni medesimi, ma si è precisato che per accertare la suddetta esistenza occor-

re tener presente la situazione al momento della nascita del condominio, in relazione alle disposizioni del suo atto costitutivo e del regolamento, rimanendo irrilevante l'eventuale diversità della situazione medesima in epoca anteriore (C. 1348/1976, in *RGC*, 1976, *Comunione e condominio*, n. 144, che ha confermato la decisione con cui i giudici di merito avevano negato al singolo condomino, proprietario esclusivo di una cantina, il **diritto di accedere** alla stessa **attraverso l'alloggio del portiere** in quanto una destinazione in tal senso dell'alloggio medesimo non esisteva al momento della costituzione del condominio, né era prevista nel relativo atto o nell'allegato regolamento, ed in quanto non aveva valore la circostanza che la destinazione stessa si fosse verificata, nel regime di comunione *pro indiviso* fra i costruttori del fabbricato, in data antecedente alla prima vendita di porzione dell'immobile).

Si è, infine, ritenuto che è possibile, fra i condomini di un edificio (qualora la cosa comune per la sua natura lo consenta), l'accordo nel senso di assegnare a ciascuno una porzione notevole per il concreto uso della stessa (C. 434/1985, in *RGE*, 1985, I, 445; C. 5954/1981 per quanto riguarda l'uso "particolare e diverso" della cosa comune da parte di un condomino rispetto agli altri).

■ In dottrina, v. GALLONE, *Circa l'uso più intenso della cosa comune*, in *RGE*, 1982, 1084.

✎ Gli esposti principi sono stati così applicati in relazione ai diversi beni comuni e condominiali:

a) **l'incorporazione anche parziale di una scala comune** in un appartamento di proprietà di un singolo condomino costituisce alterazione della destinazione della cosa comune, non consentita dalla legge, perché priva la scala della propria individualità ed autonomia con conseguente pregiudizio della comunione (C. 2788/1962);

b) **non è consentito al condomino di incorporare una porzione del pianerottolo della scala comune** nell'appartamento di sua esclusiva proprietà, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destina-

zione della cosa comune e una utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (C. 38/1963). I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono per presunzione di legge – salvo diverso titolo – comuni tra tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (C. 4299/1974);

c) nel caso in cui un condomino, munendo di **ringhiera** la scala ed il pianerottolo di accesso al vano di sua proprietà, abbia trasformato il pianerottolo in terrazzino, si è in presenza di un'utilizzazione della cosa comune ovvero della costituzione di un peso a favore della proprietà esclusiva del condominio sulla proprietà comune e non a carico di quella esclusiva di altro condomino, con la conseguenza che non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondo altrui (art. 907 c.c.), bensì quelle in tema di condominio che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione e di tutelare la stabilità ed il decoro architettonico dell'immobile e di non ledere i diritti degli altri condomini (C. 12833/1992, in *GC*, 1993, I, 3041, con nota di DE TILLA);

d) la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la **chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con una sbarra comandati elettricamente e con consegna del congegno di apertura e chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari**, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare la facoltà di godimento dei condomini, e non incorre, pertanto, nel divieto stabilito dall'art. 1120, 2° co., c.c., per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidento sull'essenza del bene comune, né alteran-

done la funzione o la destinazione (C. 9999/1992, in *RaEquoC*, 1993, 311, con nota di DE TILLA);

e) l'**occupazione in via permanente e stabile**, da parte di un condomino, **del tetto** dell'edificio, con relativa incorporazione nella sua proprietà esclusiva, non rientra nella previsione dell'art. 1122 c.c., concernente le opere attuate nel piano (o porzione di piano) di proprietà esclusiva, bensì integra tipica attività innovatrice vietata dall'art. 1102 c.c., se non autorizzata dagli altri condomini (C. 4449/1984);

f) il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non può configurare una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, qualora trova giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato, come risultante dalla sua originaria costruzione (nella specie, trattavasi di **lastrico solare sopra il quale era possibile accedere**, alla stregua di situazione coeva alla nascita del condominio, **da uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva**; in tal senso C. 3822/1986, in *ALC*, 1986, 412);

g) le modifiche apportate dal condomino al vano terraneo in sua proprietà esclusiva, sotto forma di consolidamento o rafforzamento del piano di calpestio con massicciata più profonda, e perfino con creazione di siffatto vano, sono, ai sensi dell'art. 1102 c.c., pienamente legittime, salvo che, determinando un **abbassamento del livello di pavimentazione** (per l'utilizzazione della maggior cubatura conseguente), diano luogo ad invasione del suolo comune. Ai fini della relativa indagine, occorre accertare in concreto se tale suolo condominiale si identifichi col piano di posa delle fondazioni dell'edificio, ovvero se il livello del piano comune sia più elevato rispetto a tale piano di posa per la struttura delle medesime, comportante la configurazione dello spessore del piano di calpestio come manufatto distinto dalle fondazioni e di proprietà (esclusiva) dei condomini dei piani terreni (C. 2206/1984);

h) non è vietato al condomino di accrescere, riguardo alla cosa comune, la misura del pro-

prio godimento e dell'uso relativo, sempre che l'utilizzazione collettiva non abbia a soffrire; deve, pertanto, ritenersi **consentito al condomino di utilizzare, per una modesta profondità, lo spazio esistente al di sotto della superficie sulla quale poggia il piano terreno, di sua proprietà, al fine di rinforzare la struttura del suolo e di impiantarvi un macchinario** (C. 2667/1960);

i) non esorbita dal corretto uso della cosa comune la **transennatura e l'occupazione periodica di un portico con legna** da parte di un condomino in assenza di prova del carattere stabile dell'occupazione e di un apprezzabile pregiudizio per gli altri condomini (C. 7652/1994);

l) va considerata lesiva del diritto di proprietà l'**opera di escavazione** di cm. 40, eseguita dalla proprietaria del piano terreno, in profondità del sottosuolo, per ingrandire il suo locale (C. 8119/2004);

m) l'utilizzazione da parte di uno dei condomini del **lastrico solare** comune con la realizzazione di un vano e l'installazione di un lavandino e di un serbatoio altera l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri comproprietari e determina pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti di costoro (C. 2099/2005, in *IeD*, 2006, 2, 10, con nota di DE TILLA, *Quale uso per il lastrico solare?*);

n) il comproprietario di un cortile destinato al **Parcheggio** non può utilizzarne una parte per la costruzione di un'autorimessa della propria auto (C. 4996/1994);

o) non è consentita la costruzione nel cortile comune di un'**autoclave** per il servizio di una singola unità abitativa (C. 1911/1987);

p) il comproprietario di un cortile può legittimamente scavare il sottosuolo per installare tubi onde allacciare un bene di sua proprietà esclusiva agli impianti idrici e fognari (C. 9785/1997).

7. Distinzioni tra innovazioni e opere di manutenzione

☛ Si ha "innovazione" contemplata dall'art. 1120 c.c. quando si intraprende un'opera nuova che alteri in tutto o in parte, in senso

materiale o nella destinazione preesistente la cosa comune, mentre costituiscono opere di "manutenzione" quelle che non importano alterazione sostanziale o modifica della cosa comune, ma solo possibilità di utilizzazione maggiore o più intensa (T. Milano, 30.4.1987).

In particolare si è ritenuto che **i lavori di restauro dell'atrio** di un edificio comprendenti il rifacimento dei pavimenti non integrano innovazione vera e propria (ossia modificazioni materiali apportate alla cosa comune aventi tale entità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, da alterare radicalmente la sostanza della cosa comune e/o mutarne l'originaria destinazione), bensì, piuttosto, interventi di manutenzione straordinaria. Infatti, affinché si verta in ipotesi di **manutenzione straordinaria** non è indispensabile che quest'ultima si limiti ad interventi esecutivi tali da riportare la cosa agli identici livelli qualitativi originari, così come interventi esecutivi tali da determinare miglioramenti dei livelli qualitativi originari non concretano *ipso facto* una innovazione, né sono incompatibili col concetto di manutenzione o riparazione straordinaria (T. Genova, 2.12.1992). La preclusione del ricorso al giudice in sede contenziosa, di cui all'art. 1105, 4° co., c.c., concerne esclusivamente la gestione della cosa comune ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti e non opera in relazione ad iniziative giudiziarie promosse dal comunista in qualità di terzo, come avviene nel caso in cui il comunista faccia valere in giudizio la posizione di proprietario di cose estranee alla comunione che dalla rovina della cosa di cui è comproprietario abbiano subito pregiudizio (C. 13242/2007, in *RCP*, 2007, 11, 2284, con nota di CARRINO).

Fattispecie particolari:

a) la delibera con la quale l'assemblea dei condomini decide di **demolire e asportare l'impianto di riscaldamento e di ricostruirlo ex novo in luogo diverso e con caratteristiche del tutto differenti**, anche se ispirata dalla necessità di adeguare l'impianto alle prescrizioni della L. 13.7.1966, n. 615 recante

provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, deve pur sempre ritenersi relativa a vere e proprie innovazioni e non ad opere di manutenzione straordinaria (nella specie il condomino lamentava che l'installazione della nuova centrale termica comportava una sensibile menomazione dell'uso del cortile comune, rendendo difficoltosa la manovra di accesso al garage di proprietà esclusiva dell'attore; C. 2288/1980, in *GC*, 1980, I, 1889);

b) la **sostituzione della pavimentazione** del cortile condominiale è opera di ordinaria manutenzione e non già innovazione, essendo quest'ultima costituita dalle modificazioni materiali della cosa comune che ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione e non da mutamenti delle sue modalità di utilizzazione o da modificazioni e sostituzioni che non ne alterino la struttura sostanziale da precedente destinazione (T. Piacenza, 5.2.1991, in *ALC*, 1991, 119);

c) l'art. 1, L. 28.1.1977, n. 10, assoggetta a concessione ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che abbia il carattere della innovazione, tra le quali rientra, per non poter essere ricompreso negli interventi di manutenzione straordinaria *ex art.* 31, L. 5.8.1978, n. 457, il **tamponamento di balconi a veranda mediante vetrate** (T.A.R. Emilia Romagna, 3.1.1985, n. 2, in *FA*, 1985, 1406);

d) il mancato funzionamento dell'**ascensore**, essendo un fatto potenzialmente idoneo a ledere oltre ai diritti del condomino sulla cosa di proprietà, anche i suoi diritti individuali, in ragione dell'età, ed in presenza di eventuali patologie, comporta altresì che, ove davvero ricorrano tali ulteriori circostanze – risultando compromesso il diritto del condomino alla propria salute ed alla libertà personale, rendendosi di fatto pressoché impossibile gli spostamenti da casa, apparendo insigibile, in ragione delle suddette circostanze, la percorrenza di diversi piani a piedi – al condomino debba essere direttamente imputabile tale difetto di manutenzione, ordinaria e straordinaria, atteso che il medesimo,

avendo la custodia del bene, è comunque e responsabile anche di eventuali difetti di progettazione o vizi strutturali che possano comunque arrecare pregiudizio a terzi (T. Bari, 27.11.2007, n. 2671);

e) la sostituzione, con nuovi impianti, di tutti gli ascensori di un condominio, in quanto inidonei *ab initio*, implica quella immutazione materiale della cosa che, indipendentemente dai mezzi giuridici con cui viene attuata, non può non qualificarsi innovazione (C. 2373/1970, in *RGE*, 1971, 253).

■ In dottrina si è precisato che nel concetto di opere di manutenzione ricorre un carattere di necessità che non si trova nelle innovazioni, nel senso che le prime sono appunto necessarie per ripristinare l'efficienza delle cose comuni e per consentire alle stesse di assicurare ai condomini l'uso e il godimento delle porzioni di loro esclusiva proprietà (CELESTE, SALCIARINI, *I beni comuni*, II, Milano, 2004, 159).

Secondo SALIS, *Opere di manutenzione straordinaria e innovazioni*, in *RGE*, 1968, I, 1034, l'opera di innovazione o conservazione ha una caratteristica ben precisa avuto riguardo al fine che con essa si tende a realizzare: conservare alla cosa, od impianto comune, l'efficienza necessaria per il servizio che è destinato ad assolvere per l'uso e il godimento delle cose in proprietà esclusiva dei condomini.

In dottrina v. ulteriori scritti di SALIS, *Nuovi orientamenti circa l'obbligo di osservanza delle distanze legali nel condominio edilizio*, nota a C., 23.11.1978, n. 5492, in *RGE*, 1980, I, 356; Id., *Limiti all'osservanza delle distanze legali nel condominio degli edifici*, nota a A. Napoli, 30.1.1973, n. 178, in *DG*, 1974, III, 115-119; Id., *Opere innovative ed opere di manutenzione del condominio*, in *Studi economico-giuridici*, XLV (1965-1968), Milano, 1969, IV, 645; Id., *Opere di manutenzione straordinaria e innovazioni*, nota a T. Milano, 14.3.1968 e T. Milano, 25.3.1968, in *RGE*, 1968, I, 1034.

8. Decoro architettonico. Generalità

☛ Il termine “decoro architettonico” di un

fabbricato deve essere inteso quale estetica, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato medesimo e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia; tale interpretazione, evidentemente consona al dettato normativo dell'art. 1120 c.c., la cui *ratio* si ispira alla tutela del valore patrimoniale dell'intero edificio e, quindi, anche delle singole unità immobiliari, induce a ritenere lesiva non tanto l'opera che muti l'originario aspetto dell'immobile, ma piuttosto quella che incida sull'aspetto estetico dello stabile, modificandone l'armonia generale, lo stile architettonico o la simmetria, provocando un pregiudizio economicamente valutabile per l'intero edificio e le singole unità immobiliari che lo compongono. Naturalmente, la vantazione dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico dovrà essere rapportata alle caratteristiche del singolo edificio e/o delle singole parti interessate, accertando se ed in quale misura lo stesso avesse già originariamente un'unitarietà di linee e di stile suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini (C. 5417/2002; T. Trani, 8.1.2008).

Il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127, 3° co., c.c.), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120, 2° co., c.c.), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché **l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore**. La relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera e con l'esistenza di un danno economico valutabile, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di

un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo (C. 1025/2004).

L'alterazione del decoro architettonico può derivare anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di considerazione autonoma (enunciando il principio di cui in massima, la S.C. ha cassato la decisione del giudice del merito, la quale aveva invece escluso la possibilità di considerare l'atrio dell'edificio come un elemento dotato, in sé, di autonomo valore estetico e qualificante del pregio architettonico dell'edificio (C. 1076/2005; C. 5899/2004, in *RLC*, 2005, 482, con nota di DE TILLA).

In giurisprudenza di merito si è affermato che sono vietate non tutte le modifiche che comportino la modifica dell'aspetto, ma solo quelle che modifichino l'estetica, il che comporta che quando non vi sia un particolare pregio e un serio attentato alle caratteristiche e ai pregi dell'edificio, la innovazione sia comunque consentita (T. Milano, 20.10.2006, n. 11449).

Il pregiudizio economico è normalmente insito in quello estetico accertato, senza necessità di una espressa motivazione sotto tale profilo tutte le volte in cui non sia stato espressamente eccepito e provato che la modifica ha anche arrecato un vantaggio economicamente valutabile (C. 7625/2006; C. 5899/2004, in *RLC*, 2005, 482, con nota di DE TILLA).

La tutela del decoro architettonico è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in consi-

derazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'**unitarietà di linee e di stile**, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, **deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità** e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito (C. 16098/2003; C. 5417/2002).

Il decoro architettonico allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Pertanto, una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia, ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento, del tutto opinabile, del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole (C. 17398/2004).

La tutela del decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell'edificio è **visibile ed apprezzabile dall'esterno**, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Ne consegue che – a prescindere da ogni considerazione sulla proprietà dei **muri perimetrali**, che l'art. 1117, n. 1, c.c. espressamente annovera tra i beni comuni – il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà di modificare quelle parti ester-

ne, siano esse comuni o di proprietà individuale (come, ad esempio, **la tamponatura esterna di un balcone rientrante**), che incidano sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso (C. 17398/2004; C. 3084/1994, in *RGE*, 1994, 696).

Si è precisato che nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., può essere attribuita al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (C. 851/2007).

La preesistenza di manufatti che già arrechino un pregiudizio all'estetica del fabbricato non legittimano l'ulteriore aggravio al decoro dell'immobile; inoltre, quando la modifica al decoro architettonico è obiettivamente rilevante, nel pregiudizio estetico deve ritenersi insito anche il pregiudizio economico, con la conseguenza che non sussiste un obbligo del giudice di motivare espressamente sul punto (A. Catania, 29.5.2008).

Non vi è alcun dubbio che l'alterazione del decoro architettonico renda illecite sia le innovazioni che le modificazioni delle cose comuni (C. 3084/1994, in *RGE*, 1994, 696; C. 2740/1974) ed anche le opere sulle proprietà esclusive. Qui è però subito da segnalare che, mentre l'art. 1120 c.c. vieta le innovazioni che comportano una degradazione del "decoro" architettonico, l'art. 1127 c.c. parla di sopraelevazioni che pregiudicano "l'aspetto" architettonico dell'edificio.

■ In dottrina si è ritenuto che non sono vietate le innovazioni che, pur comportando un mutamento dell'aspetto architettonico, non pongano in essere una degradazione del decoro architettonico; più in particolare le maggiori questioni sulla differenza tra aspetto architettonico e decoro architettonico sorgono in tema di sopraelevazioni (ROVELLI, CAVIGLIONE, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1978, 103).

Il decoro architettonico di un edificio condominiale non è un bene che costituisca oggetto di proprietà comune, rappresentando un limite fissato, nel comune interesse, alla

facoltà, individuale e collettiva, di apportare modificazioni all'edificio condominiale per il miglioramento, l'uso più comodo o il maggior rendimento delle sue parti, di proprietà comune o di proprietà singola, limite operante nei soli confronti dei partecipanti al condominio e sotto nessun profilo e a nessun effetto opponibile ai terzi.

La nozione di "decoro architettonico" dell'edificio in condominio forma oggetto di incertezze per cui è bene che il giudice si rimetta al parere di un architetto anziché al proprio criterio subiettivo o a quello della parte. La norma dell'art. 1120 c.c. vieta le innovazioni che alterino lo stile architettonico dell'edificio nel senso che siano manifestamente pregiudizievoli all'aspetto e all'armonia esteriore del fabbricato, ma non si può ritenere la intangibilità nel senso che nessuna modifica sia lecita, perché la modifica può conciliarsi e fondersi nello stile dell'edificio senza turbare quell'armonia che rappresenta lo stile vero e proprio.

Il Raschi (RASCHI, *La tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale*, in ND, 1968, 33) pone l'accento sul criterio della *medietas* tra la valutazione dell'elemento estetico e quello utilitaristico del deprezzamento dell'edificio, nel senso che il decoro architettonico deve essere riconoscibile da chi sia dotato di medie cognizioni in materia. Secondo il Salis (SALIS, *Modifiche necessarie per il miglior godimento e rispetto del decoro architettonico*, in RGE, 1962, I, 1185) l'incertezza della giurisprudenza nella determinazione del contenuto in concreto del divieto posto dal 2° co. dell'art. 1120 con riferimento al decoro architettonico deriva dalla obiettiva difficoltà di precisare tale concetto, il quale peraltro si pone con contenuto distinto rispetto al diverso concetto di "aspetto architettonico" cui si riferisce l'art. 1127 in tema di sopraelevazione.

☛ Sotto il **profilo più utilitaristico** la giurisprudenza ha ritenuto che il **decoro architettonico** è un bene al quale sono direttamente interessati tutti i condomini ed è **suscettibile anche di valutazione economica**, in quanto concorre a determinare il valore sia della

proprietà individuale sia di quella collettiva delle parti comuni (C. 6640/1987, in ALC, 1987, 641).

In caso di accertato danno estetico di particolare rilevanza, il danno economico è da ritenersi insito, senza necessità di specifica indagine (C. 5417/2002).

La tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della **diminuzione del valore** che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono. Pertanto, il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti lesa o turbata, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni ad un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (C. 4474/1987, in ALC, 1987, 478).

L'alterazione del decoro dell'edificio condominiale (che in sé non è bene comune, ma al regime legale dei beni comuni è assoggettato) ben può derivare dall'alterazione dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio stesso che abbiano sostanziale o formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di autonoma considerazione, ma che possa rilevare la circostanza che analogo manufatto sia stato da altri realizzato su di un diverso fronte dello stesso edificio. Nel caso di esecuzione nei locali di proprietà individuale di opere e lavori lesivi del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso, **ciascun condomino ha diritto di chiedere ed ottenere, in via di adempimento in forma specifica dell'obbligo di non fare** (art. 2933 c.c.), **la demolizione delle opere illegittimamente eseguite**, esulando dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini – né potendo attribuirle il regolamento condominiale – la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dell'edificio condominiale (a norma del-

l'art. 1138, in relazione agli artt. 1120 e 1121 c.c.; in tal senso C. 175/1986, in *RGE*, 1986, I, 324 e in *ALC*, 1986, 256).

Una **modifica strutturale** di una parte anche **di modesta consistenza** dell'edificio od un'aggiunta quantitativa diversa dalla sopraelevazione, pur non incidendo normalmente sull'aspetto architettonico, **può comportare il venir meno di altre caratteristiche influenti sull'estetica dell'edificio** e così sul decoro architettonico incorrendo nel divieto di cui all'art. 1120 c.c. (C. 8861/1987).

Sotto l'**aspetto ambientale**, il decoro architettonico di un edificio condominiale, considerato dall'art. 1120, 2° co., c.c., con il divieto di innovazioni pregiudizievoli del medesimo, deve essere valutato con riferimento alle caratteristiche proprie dell'edificio, individualmente considerato, e non con riferimento all'ambiente nel quale esso si trova (C. 2552/1975).

Negli edifici condominiali le **norme sulle distanze legali**, che non possono trovare applicazione nei rapporti fra proprietà singole e beni comuni (a tutti i condomini o ad alcuni soltanto di essi), non sono neppure applicabili nei rapporti fra le proprietà singole allorché il rispetto di esse non sia compatibile con la concreta struttura dell'edificio e il condomino utilizza una parte comune di questo a favore della sua unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1102 c.c., per realizzare impianti indispensabili per un'effettiva abitabilità del suo appartamento secondo le esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni in tema di igiene, nel qual caso vanno peraltro sempre rispettate sia la destinazione del bene comune sia il diritto di pari utilizzazione (anche potenziale) degli altri condomini e non vanno pregiudicati la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio (C. 3105/1981; nella specie: la Suprema Corte, alla stregua del principio suesposto, ha confermato la sentenza che aveva negato l'applicabilità dell'art. 889 c.c. in ordine all'installazione di una canna fumaria lungo il muro perimetrale dell'edificio condominiale al fine della realizzazione di un impianto di riscaldamento).

Il divieto di innovazioni che alterino il decoro estetico ed architettonico di un edificio riguarda i rapporti tra condomini e **presuppone quindi l'esistenza di un edificio in condominio**, con la conseguenza che le innovazioni apportate da taluno ad un edificio di sua proprietà non attribuiscono al vicino, proprietario di un adiacente edificio, il diritto al risarcimento del danno per assunto pregiudizio estetico all'intero complesso immobiliare unitariamente considerato (C. 1954/1989).

Devono considerarsi vietate (ai sensi dell'art. 1122 c.c.) le opere che un condomino effettua nella sua proprietà esclusiva, ove esse comportino un peggioramento del decoro architettonico dell'edificio (C. 2743/2005).

Nello specifico si è ritenuto che sussiste danno estetico per violazione del decoro laddove (come nella fattispecie) si assista a parcheggi selvaggi, alterazioni della unitaria linea estetica del condominio (posizionando tubi volanti, o arbitrariamente ed unilateralmente sostituendo gradini con scivoli e dunque sussiste un conseguente danno economico da svalutazione (T. Novara, 22.4.2008).

■ In dottrina cfr. ALBAMONTE, *La tutela del decoro architettonico di un edificio in condominio*, nota a A. Roma, 30.1.1976, in *AC*, 1976, 1377; BRANCA, *Nullità delle delibere condominiali e alterazioni del decoro architettonico*, nota a C., 19.10.1968, n. 3374, in *FI*, 1969, I, 1953; D'ASCOLA, *Condominio negli edifici - Innovazione - Decoro architettonico - Regolamento condominiale*, nota a C., 28.11.1987, n. 8861, in *NGCC*, 1988, I, 388; DE TILLA, *Condominio di edifici e decoro architettonico*, nota a C., 6.10.1999, n. 11121, in *ALC*, 2000, 433; ID., *Le questioni (e gli equivoci) in tema di decoro ed aspetto architettonico dell'edificio condominiale con particolare riferimento alla veranda costruita sulla terrazza comune*, nota a C., 27.4.1989, n. 1947, in *GC*, 1989, I, 2634; MAGLIA, *Note in tema di alterazione del decoro architettonico*, nota a P. Taranto, 21.9.1993, in *ALC*, 1994, 146; RASCHI, 333; SALIS, *Modifiche necessarie*, 1185; ID., *Nozione di decoro architettonico e limiti al dovere di rispettarlo*, nota

a A. Napoli, 15.2.1972, in *DG*, 1973, 306 e in *RGE* 1973, I, 704; SCARPA, *Decoro architettonico ed aspetto architettonico: una riflessione sulla natura reale dei diritti condominiali*, nota a C., 19.10.1998, n. 10334 e C., 3.9.1998, n. 8731, in *RLC*, 1999, 316.

9. (Segue) Pregio architettonico

☞ È principio pacifico in giurisprudenza che l'art. 1120 c.c., nel far divieto di alterare il decoro architettonico dell'edificio in condominio, tutela la linea armonica dello stabile, che non deve essere pregiudicata da nuove opere. Non occorre che si tratti di edificio di particolare pregio artistico ma è necessario che l'edificio abbia una sua fisionomia che venga turbata, nell'armonia delle linee, dalla nuova opera.

Per decoro architettonico del fabbricato deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico (→ C. 6496/1995, in *ALC*, 1995, 810; C. 10513/1993; C. 2189/1981; T. Pavia, 2.7.2008).

L'indagine volta a stabilire se in concreto un'innovazione (nella specie, **veranda in ferro e vetro**) determini o meno alterazione del decoro architettonico è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità se congruamente motivato.

In considerazione del fatto che **le norme del regolamento di condominio di natura negoziale possono derogare o comunque integrare la disciplina legale** deve ritenersi che qualora una norma del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modifichino l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non solo contribuisce a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'art. 1120 c.c., ma recepisce anche un autonomo valore (dandone una definizione più rigorosa), nel senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in

questione è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica ed architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione dell'innovazione, sicché l'alterazione di esso (decoro) è ravvisabile, con conseguente operatività del divieto di cui all'art. 1120 c.c., nella meno-mazione anche di uno solo dei predetti elementi (nella specie la Corte Suprema ha corretto la motivazione della decisione impugnata nel senso che la norma del regolamento condominiale, nel definire la nozione di decoro architettonico, recepisce un autonomo valore, confermando la decisione stessa poiché i giudici di merito avevano accertato, con esatti criteri, che nel caso concreto la trasformazione di una finestra sul cortile in porta-finestra non aveva pregiudicato alcuno degli elementi di simmetria, architettonica ed estetica considerati dall'art. 11 del regolamento condominiale; in tal senso C. 8861/1987; in tema di tutela del decoro architettonico, v. anche C. 1472/1965, in *FI*, 1965, I, 1672; C. 2134/1962, in *RGE*, 1962, I, 1, 1183, con nota di SALIS, *Modifiche necessarie*).

■ In dottrina si è osservato che, nell'incertezza delle interpretazioni, occorre fermare l'attenzione sui diversi concetti di "decoro architettonico" (art. 1120 c.c.), di "aspetto architettonico" (art. 1138 c.c.): nell'indagine complessiva la normativa codicistica tutela sia il diritto individuale di ciascun condomino, sia la collettività condominiale (TERZAGO, *Il condominio*, 2003, 178. In dottrina, cfr. altresì ALBAMONTE, 1377 e SALIS, *Nozione di decoro architettonico*, 704).

10. (Segue) Ascensore

☞ La delibera dell'assemblea con la quale alcuni condomini vengono autorizzati a installare un ascensore nello spazio disponibile della **tromba delle scale** riducendo la misura delle scale a meno di ottantacinque centimetri di larghezza (e quindi alterandone sia il decoro architettonico, che la fruibilità) deve essere approvata con la maggioranza prevista per le innovazioni dall'art. 1136, 5° co., c.c., in tema di innovazioni (T. Imperia, 11.12.2001).

11. (Segue) Balconi

☛ La tutela del decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Ne consegue che – a prescindere da ogni considerazione sulla proprietà dei muri perimetrali, che l'art. 1117, n. 1, c.c. espressamente annovera tra i beni comuni – il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonomia facoltà di modificare quelle parti esterne, siano esse comuni o di proprietà individuale (come, ad esempio, **la tamponatura esterna di un balcone rientrante**), che incidano sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso (C. 17398/2004).

I balconi di un edificio condominiale, che siano disposti in modo tale da conferire all'immobile una particolare e armonica fisionomia, anche se non abbiano un particolare pregio artistico, devono essere considerati parte integrante della facciata, che grazie ad essi acquista un particolare decoro architettonico, sicché le parti esterne dei balconi, in quanto inerenti alla facciata, sono comuni, e le spese per la loro manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali (T. Pescara, 20.9.2001).

I balconi progettati e costruiti in modo simmetrico ed armonioso rispetto all'intera facciata, costituiscono parte integrante della facciata, della quale sono elemento decorativo, concorrendo a formare il decoro architettonico dello stabile. Conseguentemente, qualora questo sia in condominio, la manutenzione dei relativi **frontalini o cornicioni**, ovvero dell'**intonaco esterno delle balaustre** deve essere posta a carico di tutti i condomini (T. Torino, 22.10.1986).

12. (Segue) Canna fumaria

☛ **L'appoggio di una canna fumaria** (come, del resto, anche l'apertura di piccoli fori nel-

la parete) **al muro comune perimetrale** di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed 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 (C. 6341/2000).

Nello specifico si è ritenuto che è illegittima l'installazione di un'autonoma canna fumaria nel tratto di facciata compreso tra i balconi e le finestre di cinque piani di un edificio condominiale in quanto, pur non alterando la naturale destinazione del muro comune né la stabilità dell'edificio, viola le norme sulle distanze legali, riduce la visuale laterale che si gode dalle finestre ed altera in modo sensibile il decoro architettonico della facciata (T. Milano, 26.3.1992).

L'installazione di una canna fumaria **in aderenza** al muro perimetrale di un fabbricato in condominio rientra nell'uso legittimo della cosa comune e non richiede né interpellò, né consenso degli altri condomini quando non lede diritti esclusivi di questi ultimi e non alteri il decoro architettonico dell'edificio (T. Napoli, 17.3.1990).

■ In dottrina si è sottolineato l'obbligo del condominio di adeguare le canne fumarie alle tabelle di norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza Uni-Cig approvate con decreto 21.4.1993 del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, e di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083.

Tale normativa prevede l'obbligo, tra l'altro, di adeguare i camini singoli a dimensioni e caratteristiche tecniche particolari e la possibilità, negli edifici condominiali multipiano, di installare canne fumarie collettive ramificate con caratteristiche tecniche ben specifiche illustrate dalle citate tabelle tecniche.

È naturale che la modifica e/o la sostituzione dei camini singoli o delle canne fumarie col-

lettive comporti, anche in considerazione dell'ampliamento delle dimensioni, la soluzione di problemi in tema di distanze legali (ACCORDINO, *Installazione di canna fumaria in edificio condominiale e distanze legali*, in ALC, 1996, 222).

13. (Segue) Chiusura a vetri di terrazzi

☞ Salve limitazioni di natura pubblicitaria, la **chiusura a vetri di terrazzi o balconi di pertinenza esclusiva** deve, di norma, ritenersi consentita ai rispettivi proprietari, purché non alteri il decoro architettonico dell'edificio condominiale e non rechi pregiudizio, sotto alcun profilo, agli altri condomini, ai quali deve comunque essere assicurato un pari uso della cosa comune (C. 4861/1981).

14. (Segue) Facciata

☞ La tutela della facciata è apprestata non in modo astratto ed in via generale, ma nei soli casi in cui il condominio ne faccia un **uso illegittimo**, compromettendone l'aspetto esteriore con innovazioni che alterino il **decoro architettonico** del fabbricato (C. 1297/1998; nella specie la sentenza impugnata confermata dalla S.C. aveva escluso il carattere lesivo di una veranda realizzata da un condominio sulla terrazza a livello del proprio appartamento nella parte retrostante del fabbricato).

15. (Segue) Infissi

☞ Le **modificazioni** apportate da uno dei condomini **agli infissi delle finestre** del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio, valgono a far qualificare presuntivamente dette opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio ed a configurare l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune. Né tale interesse può ritenersi escluso per la possibilità di una postuma convalida da parte dell'assemblea, perché l'esercizio del potere di azione non può trovare ostacolo nella aleato-

ria evenienza di una successiva convalida da parte dell'assemblea (C. 3927/1988).

16. (Segue) Pianerottolo

☞ Non è lesiva degli interessi dei condomini la **costruzione di un manufatto murario** (realizzato in modo da escludere la lesione al decoro architettonico dello stabile) **eretto a chiusura di un pianerottolo di esclusiva spettanza** del proprietario degli appartamenti prospicienti sullo stesso, in quanto trattasi dell'esercizio di un diritto spettante in virtù del titolo dominicale sul bene (T. Milano, 3.7.1989).

■ In dottrina si è osservato che l'utilizzazione della cosa comune o di una sua porzione da parte di uno (o di alcuni dei partecipanti) deve ritenersi legittima solo nel caso in cui sia attuata in esecuzione di uno specifico accordo concluso tra tutti i contitolari del diritto (DE TILLA, *Sul divieto di incorporazione del bene comune*, in GC, 1999, I, 1059).

17. (Segue) Scala antincendi

☞ Poiché l'art. 1120, 2° co., c.c. vieta le innovazioni idonee ad alterare il decoro architettonico dell'edificio, e tale decoro deve valutarsi con mero riferimento alle caratteristiche proprie dell'edificio stesso e non all'ambiente nel quale esso si ritrova, deve essere ordinata la **demolizione** di una scala antincendi esterna costruita da un condomino senza il consenso degli altri condomini (T. Ancona, 1.9.1994).

18. (Segue) Soppalco

☞ La costruzione di un soppalco in un appartamento integra gli estremi del pregiudizio al decoro architettonico, in quanto modifica l'originaria distribuzione interna degli spazi, anche quando tale alterazione non sia percepibile dall'esterno (T. Napoli, 26.1.1994).

19. (Segue) Stendimento di panni

☞ Lo stendimento dei panni su di un balcone condominiale, consistendo non in un'opera materiale ma in una attività comportamentale a carattere necessariamente saltuario,

non può essere assunto come elemento di deturpamento del decoro architettonico, per il quale si richiede appunto il compimento di opere materiali idonee a modificare stabilmente le linee strutturali del fabbricato (P. Pisa, 3.5.1993).

20. (Segue) Tenda

☛ L'installazione di una **tenda su di un balcone** di un edificio condominiale non incide sul decoro architettonico del fabbricato qualora la stessa fuoriesca solo minimamente dal limite del parapetto e presenti le stesse caratteristiche di modello e di colorazione di tutte le altre installate sulle facciate condominiali (P. Pisa, 3.5.1993).

21. (Segue) Trasformazione di finestra in porta finestra

☛ È legittima la **trasformazione** di una finestra in porta finestra per collegare il vano al piano terra al cortile condominiale, purché non venga alterato il decoro architettonico, cioè non venga menomato anche uno solo degli elementi che lo qualificano, attinenti alla simmetria, estetica e architettura generale del fabbricato (C. 8861/1987).

22. Alberi

☛ Gli alberi di un **giardino di proprietà di un condomino** concorrono a costituire quel particolare bene giuridicamente tutelato che si designa con l'espressione di decoro architettonico dell'edificio in condominio. In tal senso ha deciso la Corte di Cassazione (C. 3666/1994) che ha affermato che il diverso regime, cui i beni vengono assoggettati, non dipende dalle caratteristiche materiali e di fatto, ma dal differente modo di operare della qualificazione giuridica che, come punto di incidenza, assume l'utilità.

Ne consegue che con riferimento ad una cosa unica da cui provengono utilità differenziate, l'ordinamento può individuare distinti beni giuridici, i quali diventano oggetto di diritti diversi.

Gli alberi di alto fusto, in quanto forniscono utilità differenziate al proprietario esclusivo del suolo e, ad un tempo, ai titolari delle

unità immobiliari dell'edificio condominiale, formano oggetto di interessi distinti. L'interesse che riguarda l'intero edificio viene assunto sul piano formale come componente di quel particolare bene giuridico, costituito dal decoro architettonico dell'edificio tutelato direttamente dalla legge.

Sulla base di questo ragionamento, la Corte Suprema ha ritenuto che, nella fattispecie esaminata, alla proprietà esclusiva degli alberi di alto fusto accede il vincolo della destinazione delle stesse piante a vantaggio dell'edificio condominiale. Per il proprietario, gli alberi presentano una utilità consueta e tradizionale (i frutti, l'ombra, ecc.), mentre per il condominio l'utilità consiste, specificamente, nel formare un elemento ornamentale, che concorre a costituire in modo indissolubile il decoro architettonico dell'edificio. Ciò tenuto anche conto che, nella controversia decisa, l'edificio fu costruito in modo da inserire, valorizzare e salvaguardare la funzione estetica delle piante secolari, perché i balconi furono costruiti per utilizzare le piante come elemento ornamentale.

In particolare, in conformità a quanto previsto nel progetto di costruzione gli alberi furono organicamente inseriti nella struttura dell'edificio, mediante la sagomatura dei balconi esterni attuata in guisa tale da contornarli ed avvolgerli. Con la conseguenza che, se le alberature venissero a mancare, ne risulterebbe deturpato l'aspetto architettonico dell'edificio.

Ciò significa che, nel momento stesso in cui ciascun partecipante ebbe ad acquistare un appartamento nel fabbricato, venne a far parte del condominio di un edificio, che incorporava gli alberi di alto fusto come elemento ineliminabile del suo decoro architettonico, al cui rispetto ed al cui mantenimento, come bene comune, tutti i partecipanti sono tenuti.

Dalla premessa che gli alberi di alto fusto appartengono in proprietà esclusiva ad un condomino e che, tuttavia, sono componenti essenziali del decoro architettonico dell'edificio, che è bene comune tutelato dalla legge, la Corte Suprema ha tratto la conseguenza

che alle spese della potatura, evidentemente funzionale alla conservazione di tale decoro, i partecipanti al condominio indistintamente sono obbligati a contribuire in proporzione.

23. Cessione dei diritti sulle cose comuni e locazione del bene esclusivo comune o condominiale

☞ Principio generale, che distingue dalla comunione ordinaria il condominio negli edifici, è che in questo il singolo condomino non può cedere o locare o dare in godimento il suo diritto sulle parti comuni senza fare altrettanto del suo diritto sul piano o porzione di piano di sua esclusiva proprietà, perché altrimenti si verrebbe ad imporre sul fabbricato una servitù irregolare, non consentita dalla legge (C. 248/1975, in *GC*, 1975, I, 732; C. 3146/1962, in *FI*, 1962, I, 2061).

Il trasferimento della proprietà esclusiva di una porzione di piano di un edificio in condominio comporta altresì il trasferimento delle parti oggetto di proprietà comune, salvo che il trasferimento di queste ultime non risulti espressamente escluso dal titolo (C. 3719/1978).

I diritti di godimento del condomino si trasferiscono al conduttore. Ed infatti, nel caso di locazione di un appartamento di un edificio in condominio, **il godimento concesso al conduttore non si esaurisce nella porzione del singolo piano di proprietà esclusiva del condomino locatore**, bensì riguarda anche, nei limiti della quota spettante a quest'ultimo, **le parti comuni che siano necessarie per l'esercizio dei diritti derivanti dalla locazione** (C. 2631/1961).

La locazione a terzi dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva pone, quindi, il conduttore in una posizione non diversa da quella del proprietario in nome del quale egli detiene. Pertanto, il conduttore può, al pari del suo dante causa, 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 rimanga alterata la destinazione di dette parti né pre-

giudicato il pari uso da parte degli altri condomini, limite cosiddetto esterno (C. 2331/1981, in *ALC*, 1981, 205).

Diversa è inoltre la situazione di una unità immobiliare in comunione. In tal caso concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari, in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri. Ne consegue che il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in comunione e che un condomino diverso da quello che ha assunto la veste di locatore è legittimato ad agire per il rilascio del bene stesso (senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini), purché non risulti l'espressa ed insuperabile volontà contraria degli altri comproprietari, la quale fa venire meno il presunto consenso della maggioranza (C. 9113/1995, in *GC*, 1995, 2618, con oss. di TRIOLA).

Il singolo comproprietario può **locare la cosa comune senza necessità di espresso assenso degli altri comproprietari** trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione che si presume fino a prova contraria compiuto nell'interesse di tutti e può del pari domandare la risoluzione del contratto senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini. Tuttavia, nel caso di dissenso dei due soli condomini circa l'opportunità di promuovere o coltivare il giudizio di risoluzione contrattuale, essendo esclusa la possibilità della formazione della maggioranza ed essendo altresì esclusa ogni presunzione di consenso o di utile gestione, è necessario il preventivo intervento dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 1105 c.c. (C. 3831/1996, in *Gius*, 1996, 16, 2003).

In proposito va ricordato che **la legittimazione del singolo condomino alla domanda di scioglimento del rapporto di locazione della cosa comune**, anche se titolare di una quota di minoranza, in relazione alla presunzione *iuris tantum* che egli agisca con il consenso degli altri condomini, **viene meno ove risulti che i condomini di maggioranza siano dissenzienti** rispetto a detta iniziativa giudiziaria.

ria (nella specie, dichiarando in giudizio di aver rinnovato il contratto, dopo la scadenza per il cui rispetto agiva l'attore), salva restando, nei rapporti interni fra condomini, ogni questione in ordine alla regolarità e validità della decisione di maggioranza (C. 446/1980).

Da distinguere ulteriormente, infine, è la situazione di locazione di un appartamento di proprietà condominiale. In tal caso la conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del "miglior godimento delle cose comuni" anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto); ne consegue che, ove l'amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo abilitasse a tanto, deve ritenersi valida la ratifica del suddetto contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice (C. 10446/1998).

Qualora non sia possibile l'uso diretto della cosa comune da parte di tutti i partecipanti alla comunione proporzionalmente alla quota di ciascuno, ovvero promiscuamente, oppure con sistemi di turni temporali o frazionamenti degli spazi, l'uso indiretto della cosa comune (nella specie, mediante locazione in favore degli stessi comproprietari o solo ove residuati a terzi dimoranti), può essere deliberato dall'assemblea dei condomini a maggioranza (ovvero disposto dal giudice *ex art.* 1105, ult. co., c.c.), costituendo l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto il presupposto per l'insorgenza del potere assembleare circa l'uso indiretto (T. Napoli, 27.11.2002, in *RLC*, 2003, 428, con nota di SPAGNUOLO).

Il potere di ogni condomino di agire per la gestione ordinaria della cosa comune, traendo origine dal diritto di concorrere all'amministrazione di tale bene (art. 1105 c.c.), in contra il suo limite nell'obbligo di rispettare la volontà della maggioranza. Pertanto, allor-

ché un immobile locato appartenga ad una molteplicità di condomini e dagli stessi sia congiuntamente stipulato il relativo contratto, è la maggioranza dei condomini a stabilire circa l'amministrazione ed il godimento della cosa comune e, quindi, della possibilità e volontà di disdire e far cessare, alla scadenza contrattuale, il contratto di locazione, anche in contrasto con la minoranza dissenziente (C. 8085/1995, in *AL*, 1996, 54, con nota di DE TILLA).

■ La dottrina ha affermato che in relazione al potere dell'amministratore di condominio è da farsi la distinzione tra nuova locazione che importa mutamento nella destinazione del locale e rinnovo della locazione, ammettendo, solo in questo secondo caso, il potere dell'amministratore a stipulare il contratto. Nel primo caso, invece, potrà essere l'assemblea a decidere. La locazione non potrà comunque essere stipulata dal singolo condomino, di sua iniziativa (VISCO, *Le case*, 1964. In dottrina cfr. altresì. TERZAGO, *La disciplina del condominio*, Torino, 1992, 107; DOGLIOTTI, FIGONE, 1992, 182).

☛ La locazione del bene comune o condominiale dà luogo ad una serie di fattispecie particolari che riguardano vuoi il rapporto tra il bene comune ed il godimento concesso ad altri, vuoi le interazioni con la gestione condominiale.

Nel caso in cui più soggetti siano titolari, quali conduttori, della locazione di un immobile ed abbiano tra loro convenuto la **modalità di utilizzazione** dello stesso, non è consentito ad alcuno di essi di chiedere al giudice di stabilire giudizialmente le modalità di godimento per ciascuno dei conduttori, atteso che in tal caso non sono applicabili le norme sulla comproprietà, riguardando una comunione di interessi che scaturisce dalla contitolarità di un rapporto di natura meramente obbligatoria non solo nei confronti del locatore, ma anche nei loro rapporti interni, che può essere modificato soltanto con il consenso di tutti (C. 11/1990).

La delibera dell'assemblea dei condomini, con la quale si decide di prendere in locazione un alloggio nello stabile condominiale, di

sublocarlo ad uso di abitazione alla portinaia, di accollarsi la differenza di canone tra quello (libero) della locazione e quello (legale) della sublocazione, nonché di accollarsi le spese di ristrutturazione, rientra nelle sue attribuzioni, è assunta legittimamente e non risulta viziata da eccesso di potere.

Trattasi, infatti, di delibera volta a realizzare una fine condominiale, qual è quello di rendere possibile il **servizio di portierato** attraverso una più consona sistemazione abitativa della custode, la quale – nella fattispecie in esame – minacciava di licenziarsi in difetto di locali adeguati ai propri bisogni, ovvero di elevare il tono, il decoro dell'ingresso dello stabile condominiale, sottraendolo all'inguria di odori e rumori propri della vita domestica svoltasi fino ad allora negli angusti locali comuni al piano terra adibiti anche a guardiola (T. Torino, 15.2.1989).

Le innovazioni alle cose comuni dell'edificio condominiale sono solo quelle che limitano l'uso della parte o servizio comune, o la rendono inservibile anche nei confronti di un solo condomino; non ricorre tale ipotesi nel caso in cui l'assemblea condominiale conceda in locazione uno o più vani condominiali a terzi, o anche ad un condomino anche se ciò comporta l'affidamento in gestione di un servizio condominiale, risolvendosi questo in una migliore utilizzazione della cosa comune da parte di ogni partecipante (C. 270/1976, in *GC*, 1976, I, 1130).

■ In dottrina si è affermato che è consentito che **un immobile comune ed indiviso può essere locato**, qualora la maggioranza lo decida, **tanto ad un terzo quanto ad uno dei condomini**, che così deriva dal rapporto locatizio, e non dalla contitolarità del diritto reale, il godimento esclusivo dell'intero immobile (comune) senza con ciò contrastare con i pari diritti degli altri comproprietari. Il condomino conduttore del bene indiviso in virtù di contratto di locazione, stipulato con gli altri comproprietari in veste di locatori, non può a seguito di risoluzione del contratto per suo inadempimento, essere condannato al rilascio dell'immobile a favore degli altri condomini, per cui, in caso di persistente

conflitto circa la detenzione e l'amministrazione della cosa comune, il rimedio all'uopo esperibile è il ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina di un amministratore, ai sensi dell'art. 1105, ult. co., c.c. (DE TILLA, *Sulla locazione del bene comune al comproprietario*, in *RaEquoC*, 1992, 29. Cfr. altresì TERZAGO, *Il condominio*, 2003, 164; VISCO, *Le case*, 1964, 205; CORPINO, *Alcune considerazioni in tema di locazione ultranovennale del bene comune*, nota a T. Cagliari, 7.6.1993, in *RGsarda*, 1994, 400).

24. Concessione edilizia

☛ La non conformità delle opere eseguite da un condomino alla concessione edilizia è del tutto irrilevante nei rapporti tra i privati; il loro **contrasto con gli strumenti** urbanistici non legittima, di per sé, l'azione del singolo condomino tranne che le opere eseguite non ledano un suo diritto o non violino le norme a salvaguardia dell'estetica e della statica o le disposizioni sulle distanze, o non siano causa di effettivo danno patrimoniale, come, ad esempio, la diminuzione di aria, luce o panoramicità, nel qual caso non può essere richiesto il ripristino ma il solo risarcimento (T. Napoli, 24.11.1990, in *GM*, 1992, con nota di DE TILLA).

Principio consolidato in giurisprudenza è, quindi, quello in base al quale la **rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia** si esaurisce nell'ambito del **rapporto pubblicistico** tra pubblica amministrazione e privato richiedente o costruttore, **senza estendersi ai rapporti tra privati** (C. 13170/2001), dato che il conflitto tra proprietari, interessati in senso opposto alla costruzione, va risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e le norme edilizie che la disciplinano, tra le quali non possono comprendersi quelle di cui agli artt. 31, L. 17.8.1942, n. 1150 e 4, L. 28.1.1977, n. 10, concernenti rispettivamente la licenza e la concessione per costruire, norme queste che riguardano solo l'aspetto formale dell'attività costruttiva e non contengono "regole da osservarsi nelle costruzioni", come richiesto dall'art. 871 c.c. Pertanto, come è irrile-

vante la mancanza di licenza o concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del c.c. e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino, così l'aver eseguito la costruzione in conformità della ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e, quindi, il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento del danno (C. 4208/1987, in *FI*, 1987, I, 2390).

Nella materia viene quindi in rilievo, sempre e soltanto, la lesione di diritti soggettivi attribuiti ai privati dalle norme medesime, anche se trattati di norme non integrative di quelle dettate dal codice civile in materia di distanze fra le ostruzioni, mentre – come si è detto – la rilevanza giuridica della concessione o della licenza edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra la pubblica amministrazione ed il privato richiedente. Ne consegue che, nel caso in cui dette norme siano state violate, il diritto del vicino alla riduzione in pristino (o al solo risarcimento del danno) resta tutelabile davanti al giudice ordinario, senza che occorra una preventiva decisione del giudice amministrativo in ordine alla legittimità o meno del detto provvedimento amministrativo e senza che si renda necessaria neppure una sua deliberazione, in via meramente incidentale, da parte dello stesso giudice (C. 6078/1990).

Ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto la esistenza della concessione (salva la ipotesi della cosiddetta licenza in deroga), ovvero il fatto di avere costruito in conformità alla concessione, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione del codice civile e degli strumenti urbanistici locali, quanto la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate (C. 6038/2000).

La **destinazione di un appartamento**, sito in fabbricato condominiale, **ad un uso diverso rispetto a quello consentito dalla licenza edilizia** non attribuisce al condominio alcun

diritto ad ottenere il ripristino dell'originaria destinazione ovvero il risarcimento del danno (C. 3625/1989, in *GC*, 1990, 742).

Il **mutamento di destinazione d'uso** di un immobile (nella fattispecie, trasformazione di un sottotetto in mansarda ad uso abitativo) necessita di **concessione edilizia comunale**, non potendo sostituirsi a detto regime, dopo l'entrata in vigore della L. 23.12.1996, n. 662, la procedura c.d. di denuncia di inizio lavori, seppure a seguito della modifica intervenuta con il D.L. 25.3.1997, n. 67 (conv. in L. 23.5.1997, n. 135), che consente il ricorso alla suddetta procedura, limitatamente agli immobili compresi nella zona A dello strumento urbanistico, purché non determini un mutamento di destinazione; da un'esegesi sistematica della normativa si ricava infatti che è comunque soggetto al regime concessorio ogni intervento edilizio che, globalmente considerato, conferisca all'organismo edilizio diverse caratteristiche di utilizzazione (C. 6581/2000).

I proprietari in via esclusiva dei lastrici solari – i quali possono sfruttare le residue capacità costruttive dell'immobile – **hanno la facoltà di chiedere la concessione edilizia per realizzare una sopraelevazione** che sfrutti nuovi e più elevati indici di edificabilità, conseguenti alle modificazioni delle prescrizioni urbanistiche relative all'area considerata, indipendentemente dal consenso degli altri condomini che a tale facoltà avevano rinunciato all'atto dell'acquisto dei singoli appartamenti (C. St., 21.11.2003, n. 7539).

In particolari fattispecie si è così stabilito:

a) **il rilascio di una concessione edilizia richiede una preliminare verifica in ordine alla legittimazione sostanziale del soggetto che la richiede**; in caso di interventi edilizi su beni di proprietà condominiale, occorrerà procedere a tale verifica onde individuare la piena legittimazione del richiedente anche con riferimento ai diritti e doveri dominicali su beni di proprietà comune; è pertanto legittimo il diniego di rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un balcone in edificio condominiale in assenza della prescritta autorizzazione da parte dell'as-

semblea dei condomini (T. Milano, 24.6.1987, in *RGE*, 1988, I, 163);

b) qualora uno dei condomini, senza violare i limiti di cui all'art. 1102 c.c., faccia uso della cosa comune (nella specie mediante la **costruzione di un comignolo sul tetto dell'edificio**), la mera mancanza delle concessioni o autorizzazioni amministrative non può essere invocata dal condominio quale fonte di risarcimento del danno, riflettendosi esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione (C. 8040/1990, in *ALC*, 1991, 68);

c) nella controversia fra i privati proprietari di immobili limitrofi, che venga promossa dall'uno per ottenere la condanna dell'altro all'arretramento di un fabbricato, al fine di ripristino nella originaria larghezza di una porzione di terreno contrattualmente destinata a strada, non è influente la questione della conformità o meno di tale strada alle **prescrizioni di piano regolatore**, in considerazione della prevalenza fra le parti del titolo contrattuale (salvi restando i poteri del comune in base alla disciplina urbanistica), né la questione della necessità di concessione edilizia per l'attuazione delle opere richieste, trattandosi di problema rilevante in sede di esecuzione a norma dell'art. 612 c.p.c., ed altresì non interferente sulla giurisdizione del giudice ordinario (C. 10432/1990);

d) ai fini della concessione edilizia per la **realizzazione di un'opera su un terrazzo**, non assume alcuna rilevanza, né la mancata previsione, nel regolamento del condominio relativo all'immobile di cui trattasi, di un divieto per i singoli condomini di realizzare lavori edilizi nei locali di proprietà o in locali condominiali, né la contestazione del ricorrente sull'effettivo avvenuto cambio di destinazione dell'area su cui ha realizzato il suo intervento (T.A.R. Lazio, 5.11.2003, n. 9570).

25. Condono edilizio

☛ In caso di realizzazione di opere illegittime da parte del singolo condomino su cose di sua proprietà esclusiva, l'eventuale provvedimento di condono di cui all'art. 31, L. 28.2.1985, n. 47, essendo diretto alla sola

regolamentazione dei rapporti tra l'autore dell'illecito e l'amministrazione pubblica, non può comprimere i diritti soggettivi dei privati, nella specie, i condomini, cui è, pertanto, consentito chiedere la riduzione in pristino. Né la citata normativa sul condono edilizio si pone in contrasto con il principio di uguaglianza di cui all'art. 3 Cost. sotto il profilo della mancata previsione della efficacia di esso anche nei rapporti privatistici, avuto riguardo alla palese differenza che presenta la situazione pubblicistica disciplinata dall'istituto in questione rispetto a quella riguardante i rapporti tra privati (C. 8486/1999; C. 7892/1999).

Nel caso di **opere realizzate abusivamente sulle parti condominiali**, l'istanza di sanatoria presentata da un condomino **non può essere accolta quando manchi il consenso degli altri condomini** (C. St., 21.10.2003, n. 6529, in *RLC*, 2004, 515, con nota di CARRATTO).

■ ■ È di tutta evidenza che i casi più rilevanti sono sostanzialmente riconducibili a due ipotesi: *a*) abuso edilizio commesso dal singolo condomino nei locali di sua proprietà esclusiva; *b*) abuso edilizio su parti comuni dell'edificio.

Il caso *a*) presenta poi delle varianti a seconda che tale abuso, sia pure inerente alla cosa di proprietà individuale, incida o no sulla parte comune: per esempio il verificare se la **trasformazione di un sottotetto in abitazione** abbia un'incidenza per tutti i condomini presuppone una valutazione sul carattere pertinenziale o no di tale locale, mentre la realizzazione abusiva di un soppalco in una stanza non interviene minimamente a modificare alcunché delle cose comuni, la trasformazione di un balcone in veranda può incidere senz'altro sulla facciata dell'edificio e, dunque, su di un bene comune (MAGLIA, *Condono edilizio e disciplina condominiale*, in *ALC*, 1995, 19).

26. Muro - Modalità di uso

☛ La finalità perseguita dal 2° co. dell'art. 1120 c.c., in tema di innovazioni, è quella di garantire che il diritto, riconosciuto a ciascun