

## MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO E TUTELA DELLE PARTI COMUNI. OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE.

**Differenze ed interferenze: innovazione e mera modificazione; innovazione e ipotesi di all'art. 1102 c.c.; innovazione ed ipotesi di cui all'art. 1117 quater ed all'art. 1122 c.c.**

Il concetto di innovazione non trova una propria definizione nel codice civile, neppure nel testo novellato dalla legge 220/2013 c.d. "riforma del Condominio" in esame.

Sul punto la Giurisprudenza è più volte intervenuta specificando il concetto<sup>1</sup>, precisando che l'innovazione di cui anche all'art 1120 c.c., è un *opus novum, una cosa nuova*, consistente:

> in un *mutamento materiale*, cioè un' aggiunta materiale o una modifica sostanziale alla struttura stessa del bene o del servizio comune (es. demolizione di un muro, creazione di un manufatto, lo scavo nel sottosuolo giardino, l' abbattimento di alberi, l'istituzione di un servizio di asilo nido per i bambini dello stabile), ovvero

> in un *mutamento funzionale*, cioè di un cambiamento della destinazione originaria del bene o del servizio (il cortile da stenditoio a parcheggio, il locale lavatoio a sala ed ufficio per le riunioni condominiali). Orbene, proprio questa seconda possibilità nella quale si può concretizzare l'opus novum di cui all'innovazione, ovvero il mutamento funzionale inteso come cambiamento della destinazione originaria del bene, acquisisce con la legge di riforma una sua autonomia ed assurge a fattispecie espressamente disciplinata dall'art. 1117 ter (modifica delle destinazione d'uso dei beni comuni).

Resta inteso, quindi, che non tutte le "cose nuove" sono innovazioni, ma solamente quelle modificazioni del bene o del servizio comuni che ne alterino l'entità sostanziale o ne mutino la destinazione originaria. Di contro, le modificazioni che mirano solamente a potenziare o a rendere più comodo o a regolamentare il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

In tal senso, tra le tante, Cass. 21256/2009: *"In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione 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 (in applicazione del suesposto principio, la Corte ha statuito la legittimità della condotta di alcuni condomini, che transitavano con i loro veicoli nelle parti comuni dell'edificio al fine di raggiungere i locali di proprietà esclusiva, atteso che tale comportamento non costituiva innovazione e non era lesivo dei diritti degli altri condomini)."*

Così, ad esempio, non sono state considerate innovazioni dalla Giurisprudenza, l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale al fine di disciplinare il transito pedonale e veicolare ed impedire l'ingresso indiscriminato di estranei, attenendo essa all'uso ed alla regolamentazione della cosa comune<sup>2</sup>, la recinzione di una zona verde del viale comune per impedirne il calpestio indiscriminato<sup>3</sup>, la destinazione di una parte di un ampio cortile condominiale a parcheggio di motoveicoli,<sup>4</sup> la sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare con un diverso tipo di mattonelle,<sup>5</sup> sostituzione di un cancello manuale con uno automatizzato<sup>6</sup>, l'installazione di un'autoclave per il potenziamento dell'impianto idrico in modo da consentire all'acqua un più agevole percorso per gli ultimi piani<sup>7</sup>, l'installazione di una rastrelliera per biciclette nel cortile<sup>8</sup>, il restringimento del viale di accesso pedonale,<sup>9</sup> il mutamento dell'impianto termico da gasolio a metano

<sup>1</sup> Tra le tante Cass., 2846/1982, Cass. 17099/2006,

<sup>2</sup> Cass. 4340/2013

<sup>3</sup> Cass. 9999E/1992

<sup>4</sup> Cass. 5997/2008

<sup>5</sup> Cass. 10602/1990

<sup>6</sup> Trib. Milano Tribunale Milano sez. VIII, n 11449 del 20.10.2006

<sup>7</sup> Cass. 2746/1989

<sup>8</sup> Trib. Savona, 18.04.2012

<sup>9</sup> Cass. 11936/1999

con sostituzione della caldaia, oppure per parlare di servizi condominiali e non solo di beni, la soppressione del servizio di portierato per sostituirlo con quello di pulizia<sup>10</sup>.

Il secondo connotato dell'innovazione enucleato dalla dottrina, quello **soggettivo**, indica che solo l'intervento a favore della collettività dei condomini, che ne sopporta le relative spese, è qualificabile in senso stretto come innovazione e ricade nell'ambito della disciplina in esame.

L'innovazione di cui all'art. 1120 e 1117 ter c.c., in quanto intervento a favore di tutti i condomini che se ne accollano e ripartiscono i costi (e quindi intervento deliberato in assemblea), va tenuto distinto dall'ipotesi di opere effettuate autonomamente dai singoli condomini sui beni comuni, per soddisfare esigenze meramente personali<sup>11</sup>.

Gli interventi realizzati dal singolo a suo esclusivo vantaggio sui beni comuni, se realizzati in modo da non impedire agli altri condomini di fare parimenti uso dei beni e da non alterarne la destinazione, rientrano nell'alveo dell'art. 1102 c.c., ovvero delle "modifiche" che ciascun partecipante può apportare al bene comune al fine di migliorarne il godimento anche solo personale.

In tal senso, Cass. 2746/1989: *"costituisce innovazione, ai fini dell'art. 1120 c.c., qualsiasi opera nuova che, eccedendo i limiti della conservazione, della ordinaria amministrazione o del godimento della cosa comune, ne comporti una totale o parziale modificazione nella forma o nella sostanza, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento e comunque alterarne la destinazione originaria, con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali devono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata ad iniziativa di un solo condomino che se ne sia assunto le spese, mentre non costituiscono innovazione - e sono quindi soggetti alla disciplina dell'art. 1102 c.c. - tutti gli atti di maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune che non importino alterazioni o modificazioni della stessa e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggior uso del condomino che abbia attuato la modifica. (Nella specie, è stato ritenuto non costituire innovazione l'installazione, ad opera di due condomini, di un'autoclave, predisposta per l'utilizzazione da parte di tutti gli altri condomini e collocata in una parte - non altrimenti utilizzabile - dell'androne comune dell'edificio).*

Ed ancora: Cass. 25872/2010: *"La norma di cui all'articolo 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'articolo 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. (Fattispecie relativa al mantenimento in uso di un servoscala installato a spese di un condomino affetto da disabilità)."*

O, ancora, la Giurisprudenza non ha considerato innovazione ma uso più intenso del bene comune, l'apertura di una porta sul muro perimetrale dell'andito di ingresso del condominio o sul cortile da parte di un condomino per il vantaggio esclusivo della proprietà privata.<sup>12</sup>

Si segnala, sul punto, che qualora l'uso dei beni comuni da parte del privato, si risolva in un'attività che incida negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso dei beni comuni, l'assemblea può intervenire con diffida e delibera del caso, secondo quanto previsto dall'art. 1117 quater, ex novo introdotto dalla riforma, a seguito dell'art. 1117 ter.

Residua, per completezza espositiva, la necessità di un cenno all'ipotesi di interventi parimenti eseguiti dal singolo condomino ma sui beni privati e non comuni, che possano risolversi in opere nuove invasive, pregiudizievoli per il Condominio e spesso qualificate dalla Giurisprudenza anche innovazioni. Numerosi i casi di interventi edilizi eseguiti dal singolo condomino nella proprietà privata, ritenuti "innovazioni" vietate in quanto lesive del decoro architettonico, della staticità o perché recanti danni anche in termini di limitazione di area e luce (costruzione/sopraelevazione sul giardino privato –

<sup>10</sup> Cass. 16880/2007

<sup>11</sup> R.CORONA, *Rassegna di giurisprudenza in materia di condominio nell'edificio: l'uso delle cose comuni*; A. NICOLETTI, *Le innovazioni e la sopraelevazione nel Condominio*, Cedam, Padova, 1992

<sup>12</sup> Cass. n. 240/1997

terrapieno a gradoni- a pianto terra<sup>13</sup>, verande/ chiusura balconi<sup>14</sup>, creazioni tettoie<sup>15</sup>, delimitazione con una struttura fissa del posto auto<sup>16</sup>, edificazioni sui terrazzi etc...).

L'articolo di riferimento è il 1122 c.c., anch'esso oggetto di profonda modifica dalla Riforma, modifica invero più formale che sostanziale, poiché il contenuto e gli effetti restano di fatto invariati. Un interessante dibattito è scaturito dall'espressione contenuta dell'ultimo comma dell'articolo in parola, ovvero *"in ogni caso" è data preventiva notizia all'amm.re* (dei lavori da eseguirsi nella proprietà privata), potendosi ad una prima lettura ritenere che il condomino debba sempre dare notizia all'amm.re dei lavori da intraprendere nella proprietà privata, e non solo per le ipotesi di lavori potenzialmente pericolosi per i beni comuni.

Innovazioni a quorum aggravato, ovvero volti alla modifica della destinazione d'uso dei beni comuni (art. 1117 ter).

L'art. 1117 ter, *ex novo* introdotto dalla legge di Riforma, afferma che per esigenze di interesse condominiale, l'assemblea con il voto favorevole dei 4/5 dei condomini ed almeno 4/5 delle quote millesimali può modificare le destinazioni d'uso delle parti comuni, purché non si arrechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o non si alterino il decoro architettonico e previa particolare procedura di convocazione dell'assemblea, anch'essa diremo aggravata .

Dell'originaria formulazione della norma residua solo l'ipotesi attuale della modifica della destinazione d'uso dei beni comuni, con la maggioranza assolutamente penalizzante in origine contemplata per la diversa ipotesi della sostituzione del bene alla cessazione della sua utilità.

L'attuale norma pone fortissimi dubbi interpretativi soprattutto ed a partire da cosa si debba intendere per "modifica di destinazione d'uso". La "destinazione d'uso" è un concetto che rimanda alla normativa urbanistica, nella quale esso si applica per rilevare l'utilizzazione degli immobili ai fini della pianificazione urbanistica del territorio con la creazione delle c.d. categorie catastali. Ma si dubita che il Legislatore abbia voluto riferirsi al profilo urbanistico, invero restato sempre estraneo alla materia condominiale.

Si ritiene, pertanto, che l'espressione destinazione d'uso sia stata utilizzata in senso atecnico per riferirsi alla modifica della funzione/uso del bene.

Diventa essenziale individuare quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che ricadano nell'alveo della norma in parola o meglio che non vi ricadano, ragionando per esclusione.

Si ritiene poter escludere, poiché già la Giurisprudenza le aveva escluse e distinte dalle innovazioni in generale, tutte le modifiche di destinazioni che non siano sostanziali e radicali e che comportano un uso diverso del bene comune comunque compatibile con quello originario (locale caldaia o lavatoio utilizzato dai condomini anche come deposito, installazione rastrelliera per biciclette nel giardino etc.). La questione andrà naturalmente risolta caso per caso, considerando la specificità della fattispecie, non sussistendo invero a priori una soluzione univoca e certa anche considerando che la Giurisprudenza ha offerto soluzioni rispetto sempre a fattispecie concrete e la realtà può presentare una molteplicità di possibilità non riconducibili ad un'elencazione tassativa.

Si ritiene, inoltre, di poter escludere dall'ambito applicativo dell'articolo in parola le ipotesi in cui il bene non sia stato già informato ad una specifico destinazione o le ipotesi in cui il bene abbia perso la destinazione originaria per la soppressione del servizio cui il bene stesso era destinato o per volontà assembleare o in via di fatto (il caso del locale portineria per intervenuta soppressione del servizio di portierato o il locale cassoni per avvenuto passaggio al sistema idrico dell'acqua diretta etc.).

In tali casi il bene viene ad essere sciolto dal vincolo di destinazione pertinenziale, essendo venuto meno il servizio, ed il suo utilizzo diventa libero e non più inquadrabile nell'ambito di un mutamento di destinazione quanto piuttosto di un miglior uso del bene comune.

Come già chiariva la Cassazione con sentenza 3690/1979 : *"Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile in condominio, oggetto di proprietà comune (quali i vani destinati a portineria) non sia più destinato a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale e, in base a tale disciplina, deve ritenersi consentito ai partecipanti alla comunione, quali aventi diritto a concorrere nella relativa amministrazione di concedere il bene in locazione per renderlo fruttifero"*

<sup>13</sup> Cass. 1286/2010 (*avvocato degli attori vittoriosi: Barbieri!!!*)

<sup>14</sup> Cass. n. 12491/1997

<sup>15</sup> Cass. n. 2742/2005

<sup>16</sup> Cass. 1821472004

Quanto alla soppressione del servizio per volontà condominiale, si specifica ulteriormente che ove il servizio sia previsto dal regolamento condominiale, la sua soppressione richiederà una delibera presa secondo la maggioranza per la modifica del regolamento di condominio ex art. 1138 c.c. (ovvero 500 millesimi e maggioranza intervenuti), in difetto (ove cioè il servizio non sia previsto da regolamento) sarà sufficiente una maggioranza semplice dovendosi riconoscere all'assemblea di condominio il potere di adattare la gestione dei servizi comuni alle diverse esigenze che di volta in volta possono sorgere<sup>17</sup>.

In ordine espressamente al servizio di portierato, infatti, già da tempo la Giurisprudenza ha avuto a precisare che la clausola del regolamento di condominio che istituisce il servizio di portierato non assegna ai condomini diritti soggettivi ma riguarda l'amministrazione della cosa comune, per cui può essere abolita o modificata secondo le maggioranze per la modifica del regolamento non occorrendo l'unanimità<sup>18</sup>.

Resta da definire se sia possibile per l'assemblea mutare la destinazione di un bene comune (seppure con le preclusive maggioranze in esame) laddove sussista un'espressa disposizione di un regolamento che esplicitamente contempra o vieti un determinato uso per il bene comune (es: se si possa utilizzare il cortile, destinato a giardino da un regolamento, per crearvi un campo da tennis, una piscina, un parcheggio).

La soluzione risiede nella natura della norma del regolamento contrattuale che imprime o vieti un determinato uso per il bene comune.

Orbene, come noto già da tempo<sup>19</sup> la Giurisprudenza ha chiarito che non a tutte le clausole di un regolamento di origine contrattuale si possa riconoscere natura "contrattuale", ma solo a quelle limitatrici dei diritti dei condomini (es. divieto di adibire l'immobile a sala da ballo) o attributive ad alcuni condomini di diritti maggiori rispetto agli altri; le altre clausole del regolamento hanno natura "regolamentare", limitandosi a disciplinare l'uso dei beni comuni (es. l'uso turnario del lastrico solare); la differenza tra dette clausole incide a livello di regime di modificabilità, poiché le norme di natura contrattuale possono essere modificate solo all'unanimità.

Ed al quesito sulla natura contrattuale o regolamentare della norma contrattuale che imprime o vieta un determinato uso per il bene comune ha dato risposta la Suprema Corte: Cass. 9877/2012:

*"Secondo la giurisprudenza delle Sezioni unite di questa Corte (riconducibile alla sentenza n. 943 del 1999; in senso analogo v., in precedenza, Cass. n. 642 del 1996 e Cass. n. 158 del 1966) le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a **disciplinare l'uso dei beni comuni**, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2.*

L'art. 1117 ter prevede particolari modalità per la conclusione dell'iter assembleare.

Specificatamente, la convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei "locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati" (androne condominiale, bacheca per gli avvisi...) e il relativo avviso deve effettuarsi mediante "lettera raccomandata o con equipollenti mezzi telematici", in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data della riunione.

Rispetto alla convocazione ordinaria si segnalano, pertanto, un onere aggiuntivo ed un tempo di preavviso più lungo. Si aggiunga che l'art. 66 comma 3 disp. att. cod. civ. contempla per la convocazione ordinaria anche la possibilità della notifica per PEC, fax e consegna a mano e che tali modalità non sono state riprodotte nella fattispecie.

La norma in parola prevede la "nullità" della "convocazione" che non indichi espressamente le parti comuni interessate e la loro eventuale destinazione. Si noti che il vizio più grave rispetto a quello

<sup>17</sup> Cfr. *Il nuovo condominio a cura di Roberto Triola*, op. cit., pag. 288.

<sup>18</sup> Cass. 3708/1995, in *Riv. Giur. Edilizia*, 1996, I, p. 52, con nota di M. De Tilla,

<sup>19</sup> Cass. SU 943/1999

tradizionale dell'annullabilità da far valere nel termine di decadenza di trenta giorni, e ricondotto non già alla delibera ma alla convocazione.

Infine, per il momento del voto, si richiede che venga dichiarato che siano stati effettuati tutti gli adempimenti sopra indicati.

#### **Interventi del singolo: art. 1122 c.c. e 1117 quater**

Anche l'art. 117 quater, costituisce una new entry collegata al precedente articolo ed anch'esso nel testo originariamente concepito era diverso, prevedendo le attività contrarie alle destinazioni d'uso nelle proprietà individuali.

Nell'attuale testo residua solo l'ipotesi di attività che incidono negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, stabilendo che i condomini anche singolarmente (ma non anche il conduttore come nel precedente testo) possano diffidare l'esecutore ed in caso di persistenza della violazione, chiedere la convocazione dell'assemblea per farla cessare anche con azione giudiziaria. Tale ultima decisione da assumere con la maggioranza qualificata dei 500 mm.

Ultronea la specificazione delle azioni da parte dei singoli come delle iniziative giudiziarie da parte dell'assemblea, rientranti nei poteri normali.

Penalizzante la maggioranza prevista per decidere in merito ad azioni giudiziarie, trattandosi di affari di ordinaria amministrazione e spesso del rispetto del regolamento: decisioni che sarebbero da assumere con la maggioranza semplice.

Le incongruenze tra le innovazioni ex 1120 c.c. e il cambio di destinazione d'uso ex 1117 ter c.c.

Forse, però, c'è un'altra differenza tra innovazioni e cambio di destinazione d'uso e riguarda il divieto presente nel nuovo art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni "che rendono inservibili il bene all'uso o al godimento" anche di uno solo dei proprietari e la mancanza di un analogo divieto nell'art. 1117 ter c.c. relativo al cambio di destinazione d'uso dei beni condominiali. Si tratta, sicuramente, di una svista del legislatore, poichè sarebbe assurdo pensare che sono vietate solo le innovazioni che rendono inservibile il bene comune, mentre sarebbero ammessi i cambi di destinazioni d'uso che rendono inservibile il bene comune (soprattutto se si considera che le innovazioni ex art. 1120 c.c. e cambio di destinazione d'uso ex art. 1117 ter c.c. sono compresi nell'ambito della stessa famiglia giuridica delle modifiche e che, comunque, il cambio di destinazione d'uso è sempre una "innovazione").

L'unica conclusione logica a cui è possibile pervenire è che la locuzione presente nell'art. 1120 c.c. deve essere interpretata (come espressione di un principio generale) nel senso di sono vietate le innovazioni (intese sia come innovazioni ex art. 1120 c.c. sia intese come cambio di destinazione d'uso del bene ex art. 1117 ter c.c.) che rendono completamente inservibili il bene all'uso o al godimento i beni comuni.

Con il nuovo art. 1117-ter c.c. si elimina l'unanimità per modificare la destinazione d'uso di una parte comune; ma si introduce tuttavia una "proibitiva" maggioranza per le delibere e un procedimento di convocazione estremamente articolato.

Per trasformare un giardino in parcheggio non occorre più il consenso di tutti i condomini. Con una maggioranza pari ai 4/5 dei condomini che rappresentino i 4/5 dei millesimi (ossia 800/1000), la destinazione d'uso della parte comune può essere ora modificata per soddisfare esigenze di interesse condominiale. Invero, si tratta di una maggioranza particolarmente qualificata e rigorosa, tanto da poter risultare di difficile conseguimento soprattutto in riferimento alle presenze normalmente ottenibili in assemblea.

Innovazioni e modificazioni della destinazione d'uso: il legislatore si spinge oltre. Il ricorso ad una maggioranza così elevata potrebbe essere letto come espressione della volontà legislativa di introdurre un'ipotesi più ampia di quella delle innovazioni e di ammettere che un bene comune possa essere trasformato fino a consentirne un uso del tutto estraneo rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva e strutturale. Deve ricordarsi che in sede giurisprudenziale si è provveduto a riempire di un significato giuridicamente rilevante il concetto di innovazioni, del tutto sprovvisto di una definizione normativa, affermandosi che «Innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni, ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti» (Cass. civ., 26 maggio 2006, n. 12654). Ebbene, preme rilevare che la norma di riferimento in materia di innovazioni, l'art. 1120 c.c., pure oggetto di novella, se da un lato conferma la possibilità per i condomini di disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, dall'altro richiede ora, in virtù del

combinato disposto con il nuovo testo del comma 5 dell'art. 1136 c.c., un quorum deliberativo più 'leggero': la semplice maggioranza degli intervenuti in assemblea (e non più la maggioranza dei partecipanti al condominio), purché rappresentativa di almeno i due terzi del valore dell'edificio. Deve quindi ritenersi che il legislatore della riforma, introducendo all'art. 1117 ter una maggioranza ben più elevata, abbia qui inteso riferirsi ad un diverso e maggiore intervento sia rispetto all'innovazione sia rispetto alle semplici modifiche, individuate – ancora una volta dall'attività ermeneutica dei giudici di legittimità e di merito – come quelle modificazioni che mirano soltanto a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciandone immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare gli interessi concorrenti dei condomini (Cass. civ., 5 ottobre 2009, n. 21256).

Il rapporto tra gli artt. 1117 ter, 1120 e 1102 c.c.: un nodo interpretativo. Si ritiene tuttavia opportuno rammentare come, in tema di opere innovative, assuma rilievo anche la previsione di cui all'art. 1102 c.c., norma di cui è ammessa l'applicabilità alla materia condominiale in forza del rinvio di cui all'art. 1139 c.c., pur appartenendo alla disciplina della comunione in generale. Essa prevede che «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché 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 migliore godimento della cosa». Quello che qui preme rilevare è che la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che «In tema di condominio, il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 c.c. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 c.c. in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti del bene comune siano di fatto destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condomini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione (Cass. civ., 14 giugno 2006, n. 13752). Peraltro, come si è visto, l'art. 1120 c.c., anche nella nuova formulazione del comma 1, ribadisce che i condomini possano disporre «tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni». Ora, il mancato richiamo nell'art. 1117 ter alla specificazione di cui all'art. 1120, comma 1, c.c. farebbe concludere nel senso che essa non operi in caso di modifica della destinazione d'uso, ma ci si potrebbe comunque chiedere se non mantenga la sua operatività il principio generale desumibile dall'art. 1102 c.c. in tema di comunione. Se quindi il legislatore della riforma abbia inteso introdurre un'eccezione a detto principio, meglio avrebbe fatto ad affermarlo in maniera esplicita.

Un procedimento aggravato di convocazione. Altrettanto rigoroso è poi il procedimento di convocazione: l'art. 1117 ter, comma 2, c.c. stabilisce che «La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione»; al comma 3 si specifica altresì che «La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso». Nella delibera va inoltre espressamente dichiarato che detti adempimenti sono stati effettuati (comma 4), mentre, sempre in tema di delibera, si segnala che, in seguito ad una modifica introdotta dalla Camera, non ne viene più esplicitamente richiesta la redazione sotto forma di atto pubblico, a pena di nullità.

Vietate le modifiche ritenute pregiudizievoli per la stabilità e la sicurezza dell'edificio e per il decoro architettonico. Con un comma introdotto durante l'esame alla Camera, l'art. 1117 ter vieta «le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico» (comma 4). Si tratta di una previsione che riprende quella contenuta nell'art. 1120, ultimo comma, c.c., rimasto immutato dopo la riforma; tuttavia l'ultimo comma dell'art. 1117 ter non riproduce il divieto di modificazioni della destinazione d'uso che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, come invece specificamente previsto nell'art. 1120 c.c., né detto limite potrebbe ricavarsi implicitamente dalla previsione d'apertura dell'art. 1117 ter, secondo cui la modificazione della destinazione d'uso deve essere diretta a soddisfare esigenze di interesse condominiale: si tratta infatti di una formulazione troppo generica perché le si possa attribuire la medesima portata del preciso divieto di cui all'art. 1120 c.c.

Scomparso il riferimento alle «sostituzioni delle parti comuni». Nel testo licenziato in Senato tanto l'intitolazione della norma che il suo incipit si riferivano espressamente alla sostituzione delle parti comuni. L'eliminazione di tale specificazione dovrebbe quindi far concludere che la nuova disposizione non trovi applicazione in materia di sostituzione delle parti comuni, per le quali continuerà ad essere necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto conformemente ai

principi desumibili dagli artt. 1102 e 1103 c.c. Tuttavia non si è mancato di rilevare come il grado di incidenza della sostituzione del bene comune sul diritto del singolo condomino sia sostanzialmente simile nei casi di sostituzione e modificazione della destinazione d'uso, se non, anzi, maggiore nel secondo caso. La previsione di limiti diversi nelle due ipotesi lascia quindi qualche perplessità.

Una norma di difficile applicabilità. Il legislatore, con questa norma, ha cercato di far trarre, ai condomini, la massima fruibilità ad alcune parti comuni però ponendo dei limiti molto rigorosi. Vi è da dire che in base alla conformazione classica di un edificio condominiale ben poche potranno essere, in concreto, le modifiche alla destinazione d'uso di parti comuni esterne all'edificio (vedi campi da tennis o piscine), più plausibili invece potrebbe essere, per esempio, quelli effettuati all'interno (per esempio vani tecnici non più utilizzati).

#### Maggioranze assembleari per le delibere condominiali per il risparmio energetico

L'art.1 del D.L. "Destinazione Italia" ha soppresso nell'art. 1120, 2° comma, n. 2, del codice civile le parole "per il contenimento del consumo energetico degli edifici".

Per effetto di tale soppressione viene meno l'obbligo di deliberare le innovazioni aventi a oggetto gli interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici, sempre e comunque, con la più elevata maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 Codice civile, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

D'ora in avanti si applicherà, invece, a tali interventi il più favorevole disposto dal terzo comma dell'art. 1136 del Codice civile, per effetto del quale "(...) L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

#### **Gli impianti produttivi di energia**

Per quanto riguarda gli impianti relativi alle individuali fonti di energia rinnovabili, la produzione di questa energia viene considerata di primaria importanza. Per essi non è previsto alcun limite, neppure in termini di pregiudizio: l'installazione può essere eseguita in qualunque luogo comune purché idoneo. L'idoneità pare fare riferimento agli interessi del singolo.

La norma si esprime in termini di "superficie" idonea, come se l'impianto non dovesse essere collocata al di sotto del piano ma semplicemente appoggiato. E' chiaro che il termine è utilizzato per specificare che il luogo condominiale deve essere tale da contenere l'impianto. Si può trattare del lastrico solare o di un qualunque altro bene comune. L'art. 1122bis c.c. non pone limiti alle parti condominiali dove posizionare la struttura individuale.

Naturalmente, non è concessa la costruzione di questi servizi individuali sulla singola proprietà di altri condomini. Se così fosse, vi sarebbe la lesione del diritto di proprietà come definito in termini generali dall'art. 832 c.c.

Come accennato, dal terzo comma in avanti la disciplina è unitaria per entrambi gli impianti.

#### **La disciplina unitaria: le modifiche delle parti del condominio**

Ove si rendano opportune modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico nonché le modalità di esecuzione degli interventi.

Ciò comporta che nel momento in cui gli interventi in oggetto non comportano variazioni alle parti comuni, l'intervento è liberamente eseguibile, salvo i limiti sopra visti. Non è comunque necessario interpellare il mandatario dello stabile, inviandogli la comunicazione qui prescritta.

#### **La comunicazione del condomino**

La comunicazione del condomino deve indicare il "contenuto specifico" degli interventi che vuole attuare: deve specificare i termini concreti dell'intervento, compresa l'estensione dei lavori sui beni condominiali. Presumendo che, nella quasi totalità dei casi, il condomino non è un tecnico professionista, questa comunicazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica che evidenzia quanto prescritto dalla norma.

L'avviso del condomino è al fine di permettere all'amministratore e all'assemblea di evidenziare all'interessato un eventuale intervento sostitutivo rispetto a quello preventivato e presentato dall'interessato, di contenuto meno invasivo per le parti condominiali coinvolte dall'intervento. Così può essere anche per l'indicazione di un diverso luogo, dove posizionare l'impianto.

#### **L'assemblea di condominio**

La normativa prevede subito cosa può disporre la riunione di condominio. Vi è un vuoto normativo, non essendo sancito alcun obbligo dell'amministratore di convocare appositamente l'assemblea o di attendere di porre questo tema come argomento all'ordine del giorno della prima assemblea utile.

La norma omette questo passaggio, sancendo subito cosa può decidere l'assemblea di condominio.

### **Assemblea ad hoc**

A parere di chi scrive, l'amministratore ha sempre e comunque l'onere di convocare un'assemblea ad hoc se si considera che

- l'intervento del singolo interessa le parti comuni dell'edificio
- queste subiscono una modifica in ragione del progetto del condominio,
- parlando di beni comuni, la titolarità spetta all'assemblea, trattandosi di sua specifica competenza
- la riunione di condominio può indicare certe modalità di esecuzione, oltre a poter dettare particolari cautele per l'esecuzione dell'intervento

E' giocoforza quindi che il mandatario sia tenuto a chiamare la riunione dell'edificio. Poiché l'assemblea può dettare modalità alternative, sarebbe opportuno che la stessa si svolga prima dell'inizio dei lavori.

### **L'iter dovrebbe essere pertanto il seguente:**

- il singolo dà comunicazione all'amministratore degli interventi che intende eseguire a cui conseguono la modificazioni delle parti comuni;
- alla predetta comunicazione allega la relazione peritale redatta dal professionista che espone "il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi";
- in alternativa, il contenuto della perizia può essere riportato pari, pari nel testo della comunicazione del condominio;
- in quest'ultimo caso, il singolo evidenzia nella comunicazione che si tratta di un progetto di un certo professionista onde evitare eventuali opposizioni sotto il profilo tecnico dell'esecuzione dell'intervento;
- l'amministratore, ricevuta questa documentazione convoca l'assemblea, evidenziando che i lavori saranno eseguiti come da perizia –o da comunicazione- a sue mani, liberamente consultabile e visionabile da tutti i condomini presso il suo ufficio in vista dell'indetta assemblea.

### **La deliberazione assembleare**

**La riunione, per poter dettare le regole alternative, deve deliberare con le maggioranze prescritte dal quinto comma dell'art. 1136 c.c. cioè a maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'edificio.**

Ci si chiede perché occorre una maggioranza così alta, vista la necessità di tutela dell'interesse della collettività a fronte di un interesse di un singolo condominio. Stante questo quorum qualificato, viene da osservare che pare avere prevalenza l'interesse del singolo rispetto a quello del condominio. Questa conclusione potrebbe essere valida per gli impianti di energia di fonti rinnovabili, stante il risparmio energetico e il rispetto del diritto alla salute, a cui questi servizi tendono, non così è invece per le strutture di radiodiffusione, dove non pare sussistere un interesse superiore da salvaguardare. Il rispetto della maggioranza in questione è sia per la prima, sia per la seconda convocazione.

Potrebbe risultare difficile che l'assemblea raggiunga la maggioranza qualificata qui prescritta, anche in caso di seconda convocazione. Ci si interroga sul valore che deve essere attribuito alla mancata deliberazione in ragione del mancato raggiungimento di questo quorum deliberativo.

Si tratta di una deliberazione c.d. negativa, dove l'argomento non è stato deciso in alcun modo in quanto i voti espressi, sia in senso favorevole, sia in senso contrario, non sono stati tali da raggiungere i 2/3 del valore dell'edificio. Si dovrebbe forse concludere che il singolo può installare l'impianto secondo le modalità da lui indicate nella comunicazione e nella relativa perizia all'amministratore.

### **L'autorizzazione del condominio e il suo contenuto**

La norma in esame afferma che "L'assemblea può prescrivere ... adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele ...".

Il termine possibilità non si qualifica quale necessaria autorizzazione assembleare. Questa conclusione a parere di chi scrive, non pare corretta. Se si intendesse quale semplice presa d'atto da parte del condominio, si avrebbe un'illecita possibile invasione dei beni condominiali da parte del singolo.

Occorre tutelare i beni comuni che rischiano di essere modificati in ragione di un interesse di un singolo condomino; comparando le esigenze del condomino a quelle della collettività, pare logico che debbano prevalere gli interessi dei più, quindi del condominio. In questo senso può venire in aiuto l'ultimo comma della norma, dove dispone che "Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative."

Se gli impianti sono realizzati nella sola struttura immobiliare di chi è titolare dell'alloggio al cui servizio sono questi impianti, non occorre l'autorizzazione dell'assemblea del condominio. Non

essendovi alcuna invasione nelle parti collettive, il diritto di proprietà dell'alloggio permette al singolo di eseguire i lavori in piena libertà.

A contrariis, si deduce che occorre l'autorizzazione dell'assemblea di condominio nel caso in cui l'intervento del singolo vada a toccare parti comuni del condominio. Il legislatore si esprime in termini di autorizzazione assembleare, permettendo l'estensione di questa previsione anche –e soprattutto– laddove l'impianto va a modificare le parti condominiali sulla scorta del terzo comma della norma di cui sopra. Con ciò si può concludere che l'assemblea, mentre detta le modalità alternative dell'intervento, autorizza l'impianto nei termini con cui la stessa assemblea indica che i lavori devono essere eseguiti.

Il termine "destinati" -utilizzato dal legislatore per identificare gli impianti posizionati nella proprietà del condomino titolare dell'impianto di cui all'ultimo comma della norma in esame ("Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.")- non pare corretto. Tutta la norma in esame disciplina gli impianti che sono sì a servizio di un singolo alloggio ma che invadono altre parti non di proprietà solitaria dell'interessato. Se la terminologia venisse intesa nel senso stretto di destinazione, cadrebbe l'intera struttura normativa: la relativa disciplina perderebbe di significato in quanto significherebbe che, anche ove l'impianto invade le parti comuni dell'edificio, non è necessario alcun intervento assembleare. Si ritiene pertanto che la "destinazione" sia da essere sostituita con il termine "collocazione".

Ritornando al contenuto della deliberazione, le modalità alternative che possono essere autorizzate dalla riunione di condominio devono, secondo la Novella, essere "adeguate". Non è dato comprendere il relativo termine di riferimento: l'adeguatezza può essere letta sia a tutela dell'interesse della collettività sia –e al pari– dell'interesse del singolo che intende realizzare l'intervento.

La norma prosegue prevedendo che l'assemblea può "... imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio"

La previsione di cautele significa che gli interventi non devono creare pregiudizio all'edificio sotto i profili della sicurezza, della stabilità o del decoro architettonico. Mentre i primi due parametri sono di facile comprensione, con l'indicazione del decoro architettonico si intende il complesso armonico della struttura dell'edificio e delle sue parti.(es. recente, Tribunale Bologna, 6 aprile 2011, n. 1064; Tribunale Roma, 23 marzo 2011, n. 6130). Si tratta dell'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità (Cass. civ. Sez. II, 22/01/2004, n. 1025; Cass. civ. Sez. II, 16/01/2007, n. 851).

Per quanto riguarda la sola installazione degli impianti di fonti rinnovabili, l'assemblea "provvede a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto."

Poiché la norma si esprime sempre in termini di comunicazione del singolo condomino, si ritiene che la locuzione "a richiesta degli interessati" contempli in sé anche il caso di un solo condomino interessato agli impianti in questione.

### **La salvaguardia delle clausole del regolamento per gli impianti di energia**

La decisione del condominio deve salvaguardare le clausole del regolamento, ove vi siano, che hanno come oggetto le "diverse forme di utilizzo" delle superfici comuni coinvolte dagli interventi in esame, siano il lastrico solare o altro luogo idoneo.

Questa formulazione è interpretabile nel senso che lo spazio del lastrico solare (o di altro bene comune) deve permettere l'installazione di tanti impianti quanti sono i singoli condomini, alla luce del principio del pari uso del bene ex art. 1102 c.c., o comunque deve rispettare la specifica destinazione della superficie che è stata alla stessa impresa dal regolamento di condominio. Si ricorda a questo proposito che la clausola del regolamento in termini di uso e/o di godimento di un bene comune non richiede l'unanimità dei consensi, potendo essere assunta anche con il sistema maggioritario. Sotto questo profilo, non vi è alcuna distinzione tra regolamento assembleare e quello contrattuale, diversamente dal caso in cui viene attribuito il diritto di proprietà a un singolo condomino di un certo bene che altrimenti ricadrebbe nella comunione condominiale o vengono sanciti principi di ripartizione delle spese comuni in termini diversi rispetto alle norme del codice civile. In entrambi i casi da ultimo menzionati, la relativa disciplina può essere contenuta solo nel regolamento contrattuale (cfr., Anna Nicola, Guida al condominio, volume II, casa editrice Utet, 2011)

La locuzione finale non pare essere felice: non si comprende cosa debba essere inteso con il l'indicazione che devono essere rispettate le diverse forme di utilizzazione del bene "comunque in atto". Questa indicazione mostra il fianco al possibile riconoscimento di una situazione di fatto di un certo uso da parte dei condomini –tutti o alcuni di essi- del bene comune di riferimento. Si ritiene più corretto ritenere che, con questa specificazione, il legislatore voglia intendere il rispetto della destinazione, anche potenziale, del bene comune. Occorre ricordare il pari uso potenziale spettante in capo ai singoli condomini ex art. 1102 c.c.: il singolo impianto non può ostacolare o limitare l'altrui uso del bene comune, secondo la sua specifica destinazione, anche se al momento della realizzazione dell'impianto gli altri condomini non lo stanno materialmente usando o godendo.

La norma prosegue disponendo che "L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali."

La prestazione della garanzia per gli eventuali danni ha natura di deposito cauzionale di una somma di denaro. Nel caso in cui i danni paventati non si verificano, la garanzia viene meno e il condominio ha l'obbligo di restituire l'importo. La garanzia pare avere natura aggiuntiva e non alternativa alle altre misure che l'assemblea può indicare. Si ritiene più corretto considerarla tale in quanto la norma sancisce "altresì" la sua eventuale prescrizione da parte del condominio.

La norma sancisce, anche per questa parte, che la deliberazione deve essere presa a maggioranza degli intervenuti alla riunione rappresentanti almeno i 2/3 dei partecipanti al condominio, quindi negli stessi termini delle indicazioni delle modalità alternative di cui sopra.

Anche qui ci si domanda perchè occorre una maggioranza così alta, vista la necessità di tutela dell'interesse della collettività a fronte di un interesse di un singolo condomino. Non solo. Poiché si tratta di una formula di tutela dell'edificio da eventuali danni che potrebbero derivare a causa dell'intervento del singolo, a rigore di logica sarebbe stato più corretto prescrivere le ordinarie maggioranze dell'assemblea di prima e seconda convocazione.

#### **Verbalizzazione di assemblea senza misure alternative**

E se l'assemblea, convocata per i temi in questione, non ritiene di dover richiedere le cautele previste dalla norma, non avendo da prescrivere alcunché al riguardo? Poiché la delibera ha natura di autorizzazione –per le osservazioni sopra formulate- occorre che il verbale riporti che l'assemblea è stata convocata in ragione della comunicazione ricevuta dall'amministratore con cui il singolo ha esposto –allegando la perizia tecnica- le modalità di installazione dell'impianto, sia esso di radiodiffusione o di fonti rinnovabili. Nel verbale bisogna anche curare la parte concernente il deliberato condominiale, indicando che l'assemblea non ha nulla da evidenziare al riguardo, "autorizzando" la realizzazione del singolo impianto come da comunicazione e documentazione prodotta dal condomino.

#### **Questa verbalizzazione assume natura necessaria se si considera che**

- la riunione di condominio è stata convocata affinché la stessa procedesse a prenderne atto o -meglio- a autorizzare l'impianto

- la riunione è stata chiamata affinché possa indicare le modalità alternative a cui il singolo è obbligato a attenersi se vuole realizzare l'impianto, richiedendo, se del caso, la prestazione della garanzia per gli eventuali danni

Se così non fosse, gli interventi del singolo sarebbero sempre esposti al possibile rischio di azioni giudiziarie, non avendo ottenuto alcun riscontro dall'assemblea, non essendovene traccia nel verbale della riunione.

Ove la riunione non prescrive alcuna diversa modalità di realizzazione dell'impianto, la deliberazione si qualifica come autorizzazione tout court di quanto indicato dalla comunicazione –e relativa perizia- inviata dal singolo.

Dubbi sul diritto di accesso alle altre proprietà individuali

La norma si chiude prevedendo che l'accesso alle proprietà individuali non interessate all'impianto deve essere consentito al fine di permettere l'esecuzione dei lavori, ove necessario, sia per la progettazione, sia per la realizzazione delle opere. Anche la semplice "progettazione" dell'impianto impone agli altri condomini l'obbligo di aprire le porte del proprio alloggio.

In caso di diniego di accesso, l'interessato può far intervenire l'amministratore o adire l'autorità giudiziaria. Poiché la possibilità del ricorso al Giudice è sancita in termini generali, ci si domanda se, dove ricorrono i presupposti, si può arrivare a ammettere anche la richiesta di provvedimenti cautelari e d'urgenza.

Volendo comprendere la ratio di questa disposizione, sorgono dubbi di legittimità costituzionale in merito all'obbligo in questione. Ci si chiede quale sia la motivazione sulla cui base il condomino –non interessato all'impianto- deve permettere l'accesso al suo alloggio a altro condomino, suo pari, trattandosi della sua proprietà privata. Ci si chiede quale sia l'interesse che deve prevalere e essere tutelato: quello del condomino che vuole avere il proprio impianto Tv o di energia rinnovabile o quello del condomino che vuole godersi l'immobile di sua proprietà senza dover subire turbative di sorta.

#### **Art.1122 ter c.c. Impianti di videosorveglianza.**

Più semplice installare impianti di videosorveglianza.

Non serve più l'unanimità dei consensi: l'assemblea potrà deliberare l'installazione di un impianto di videosorveglianza sulle parti comuni con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

La nuova norma introdotta dalla riforma. L'art. 7 della legge di riforma del condominio introduce un ulteriore art. 1122-ter nel codice civile, rubricato Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. La nuova disposizione interviene a colmare un vuoto normativo, prevedendo la possibilità di installare sulle parti comuni dell'edificio impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse, previa autorizzazione dell'assemblea deliberata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti e metà del millesimi).

Il legislatore colma un vuoto normativo. In materia mancava una normativa specifica, al cospetto di diritti fondamentali presidiati dalla Costituzione, come quello alla sicurezza, alla riservatezza ed alla vita privata (difesi anche dalla Convenzione Europea dei diritti dell'Uomo all'art. 8). L'esigenza di un intervento sul punto era stata già sottolineata dal Garante della Privacy con la segnalazione a Parlamento e Governo del maggio 2008 e, più recentemente, con il provvedimento 8 aprile 2010. Nel provvedimento si segnalava l'assenza di una puntuale disciplina in materia volta a risolvere specifici problemi applicativi emersi nell'esperienza degli ultimi anni, evidenziando che «non è infatti chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari e se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorre l'unanimità ovvero una determinata maggioranza)».

La giurisprudenza. Nel silenzio della legge, la giurisprudenza ha più volte affrontato le problematiche sottese al tema dell'uso delle telecamere in condominio e dei rapporti tra esigenze di sicurezza e tutela della privacy. In sede penale, la questione è stata già affrontata dalla Corte di Cassazione, la quale ha avuto modo di affermare che «non commette il reato di cui all'articolo 615-bis del codice penale (interferenze illecite nella vita privata) il condomino che installi per motivi di sicurezza, allo scopo di tutelarsi dall'intrusione di soggetti estranei, alcune telecamere per visionare le aree comuni dell'edificio (come un vialetto e l'ingresso comune dell'edificio), anche se tali riprese sono effettuate contro la volontà dei condomini» specie se i condomini stessi siano «a conoscenza dell'esistenza delle telecamere» e possano «visionarne in ogni momento le riprese» (Cass. pen., n.44156/2008).

L'installazione era consentita solo con l'unanimità dei consensi. In ambito civile, il contemperamento degli interessi primari in gioco ha spinto i giudici ad optare per una impostazione restrittiva. Si è affermato, infatti, che il singolo condomino non ha alcun potere di installare, per sua sola decisione, un impianto di videosorveglianza idoneo a riprendere spazi comuni o addirittura spazi esclusivi degli altri condomini, anche se l'installazione è a tutela della propria sicurezza ed è stata fatta a seguito di diversi furti ed infrazioni. È fatto salvo il caso in cui la decisione sia deliberata all'unanimità dai condomini, «perfezionandosi in questo caso un comune consenso idoneo a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti» (cfr. Trib. Varese, n. 1273 del 16 giugno 2011). Il condominio, sottolineano i giudici, è un luogo di incontri e di vite in cui i singoli condomini non possono sopportare, senza il loro consenso, un'ingerenza nella loro riservatezza, seppur per il fine di sicurezza di chi installa l'impianto di videosorveglianza. Né l'assemblea potrebbe sottoporre un condomino ad una rinuncia a spazi di riservatezza, solo perché abitante del comune immobile, non avendo il condominio alcuna potestà limitativa dei diritti inviolabili della persona.

Obiettivo: garantire maggiore sicurezza in condominio. Il nuovo art. 1122-ter c.c., dunque, rappresenta una apertura rispetto all'orientamento giurisprudenziale dominante in materia, nella prospettiva di individuare uno strumento che possa migliorare la sicurezza dell'edificio. Con l'entrata in vigore della riforma, l'assemblea, nel rispetto delle norme sulla privacy, potrà deliberare l'installazione di un impianto di videosorveglianza delle parti comuni con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

## **Riforma condominio, Cassazione: sì a videosorveglianza senza ok assemblea**

### **Videocamere in spazi comuni lecite anche senza l'ok dell'assemblea**

A distanza di poche settimane dall'approvazione finale della **riforma del condominio** arriva la prima, importante sentenza da parte della Cassazione che aggiorna alcune specifiche contenute nel testo, che ha rinnovato la **legislazione dopo settant'anni**.

Il titolo di **primo "asterisco"** alla riforma condominiale 2012 se lo aggiudica il provvedimento emanato dalla **Cassazione**, passato agli archivi come a **sentenza 71 del 3 gennaio 2013**.

In fattispecie, questa disposizione da parte della Corte Suprema allarga una **previsione contenuta nella riforma del condominio**, e cioè che per installare impianti di **videosorveglianza** sia necessaria **l'approvazione qualificata** da parte dell'assemblea dei residenti.

La norma, per quanto ancora in vigore, viene però esclusa dai casi in cui un particolare inquilino intenda **proteggersi dai furti in spazi condivisi**. Così, ad esempio, **installare macchine di ripresa in parcheggi** dove sono state forzate alcune auto per rubare oggetti all'interno, sarà possibile in via del tutto autonoma, con **garanzia di diritto al rimborso** da parte del consesso condominiale.

La Cassazione ha definito questa previsione respingendo il **ricorso impugnato** da un consorzio in seguito proprio alla messa in funzione di una **videocamera di sorveglianza** da parte di un residente senza aver ottenuto il benessere da parte dei vicini di pianerottolo.

Dicendo no al ricorso del consorzio, la **Suprema Corte** ha confermato quanto già ritenuto dal giudice di pace, che non ha ravvisato, nella condotta del condominio, **né una violazione della privacy, né una spesa indebita** per la collettività condominiale.

Sulla privacy, la Cassazione ha sentenziato che non sussista violazione dell'altrui diritto alla riservatezza *"nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e esclusi dalla tutela di cui all'articolo 615-bis Codice penale"*.

A maggior ragione, **poiché urgente**, l'onere sarebbe dovuto ricadere su tutti i condòmini: dunque, il **diritto di rimborso** è garantito. *"Il ricorrente – si legge nella sentenza – pur facendo genericamente riferimento a un principio del nostro ordinamento in tema di spese condominiali, ha, in concreto, lamentato a tale riguardo la sola violazione della norma di cui all'art. 1134 Codice civile, dolendosi della non ricorrenza dei presupposti per l'anticipazione e la rimborsabilità di spese condominiali"*.

Non viola la privacy l'installazione di telecamere all'interno del parcheggio condominiale.

Legittima l'iniziativa del singolo condomino riconoscendo anche il diritto al rimborso delle spese sostenute per l'installazione.

## **Le video-riprese condominiali possono essere utilizzate come prova nel processo penale**

### **La videosorveglianza nei luoghi privati è ammessa ma bisogna informare gli esterni della presenza delle videocamere**

L'**art. 4 del Codice Privacy**, definisce dato personale *"qualunque informazione relativa a persona fisica, identificata o identificabile, anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione, ivi compreso un numero di identificazione personale"*, trattamento sarà qualunque altra operazione, intervento su tali dati. **Il Garante italiano ha precisato che le videoregistrazioni rientrano proprio in questa categoria, dunque non possono essere effettuate indiscriminatamente, sottostanno alla disciplina prevista nel codice stesso**. Tra l'altro il codice penale italiano ha previsto, già un po' di tempo fa, dal 1974 per la precisione, la reclusione in caso di interferenze illecite nella vita privata, art.615 bis c.p.. così come la violazione di domicilio di cui all'art. 614 c.p.

**Non si possono registrare immagini attinenti alla vita privata degli individui** e farne un indiscriminato utilizzo. Un'azione di questo tipo deve essere supportata da validi motivi, quale l'esigenza di salvaguardare principi di pari rango. Tuttavia è proprio qui che nasce il conflitto e la necessità di bilanciare diritti irrinunciabili ed assoluti che si contrappongono in una situazione giuridica, nella realtà quotidiana. Nel caso specifico la riservatezza e la vita individuale. E' qui che sorge il problema. Il Garante si è ampiamente occupato del tema ed ha emanato due importanti provvedimenti, uno del 29 aprile 2004 e l'altro datato 8 aprile 2010, che disciplinano anche l'installazione di videocamere all'interno dei condomini. Le ragioni per cui

su quest'ultima tematica è intervenuta di recente anche **la Cassazione con sentenza 28554/2013** che ha stabilito che **le videoriprese effettuate all'interno di una zona di pertinenza condominiale sono da considerarsi mezzi di prova legittimi anche se i relativi impianti sono stati installati per decisione dei condomini**. Una precedente sentenza, (Cass. Pen. 26795/2006) vietava l'utilizzo delle immagini registrate da telecamere installate all'interno di un'unità abitativa privata dalla polizia giudiziaria. Come si chiarisce in motivazione, proprio per la natura atipica di tali strumenti, a maggior ragione il loro utilizzo quale mezzo di ricerca di prove deve essere giustificato e supportato da un'ipotesi investigativa chiara e da una conseguente autorizzazione di autorità giudiziaria, elementi del tutto assenti in questo frangente.

Effettivamente il Garante con il provvedimento dell'aprile 2010 stabilisce che la registrazione di immagini, così come il loro utilizzo, è da considerarsi trattamento di dati personali, anche se le riprese hanno per oggetto "comportamenti non comunicativi". Al contempo pone l'accento su alcuni obblighi che devono affiancare l'installazione di impianti di videosorveglianza, come la necessaria informativa che avverta chiaramente della presenza di videocamere e delle fini perseguiti, l'autorizzazione del Garante per la stessa installazione del sistema di ripresa. Vi sono inoltre alcuni principi basilari che devono essere seguiti

**Quando i privati decidono di dotare il proprio domicilio di una videosorveglianza devono informare eventuali esterni della presenza di un "occhio" meccanico che sorveglia** e dello scopo di tale strumentazione. La sentenza in esame precisa che in un contesto di questo tipo, **il materiale raccolto dalle videocamere può essere utilizzato come prova**, pur sempre ai sensi dell'art. 189 c.p.p., dato che il nostro ordinamento ancora non contiene una disciplina espressa della medesima. La ragione mi sembra anche abbastanza intuitiva: chi decide di cospargere la propria residenza e/o domicilio privato di telecamere, non lo fa per spiare chi passa (hobby, peraltro, di dubbio divertimento, a mio parere e su cui il Garante avrebbe qualche rimostranza) ma piuttosto per proteggere se stesso e/o la proprietà da possibili violazioni, lesioni, crimini dunque. Il Garante ha, tuttavia, ritenuto necessario precisare nel provvedimento n. 29 del 2004 l'illegittimità di possibili usi impropri delle riprese, nel rispetto del principio di proporzionalità di cui all'art. 11 del Codice Privacy, niente telecamere a fini commerciali e/o promozionali, così come l'installazione artefatta delle medesime a scopo meramente dimostrativo. Il trattamento e lo strumento adottato deve essere proporzionato alla specifica finalità perseguita, rientrando fra quelle indicate dalla stessa Autorità. Lo stesso principio vale in condominio, anzi, a maggior ragione e questo è stato riconosciuto anche dalla recente riforma entrata in vigore il 18 aprile di quest'anno. L'art. 1122-ter c.c., introdotto dalla medesima, si occupa in modo specifico delle modalità di installazione degli impianti video all'interno delle strutture condominiali, prescrivendone un'apposita delibera con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c..

*Nota a Cassazione, II sezione penale, 7 giugno - 3 luglio 2013, n. 28554*

Nella sentenza 28554/2013 la Seconda Sezione Penale della Corte di Cassazione ha enunciato due principi:

1. le videoriprese non comunicative realizzate da privati cittadini nell'ambito di spazi domiciliari vanno acquisite nel processo penale come prova documentale;
2. detta prova è utilizzabile anche se la ripresa è stata effettuata in violazione delle norme previste dal codice privacy a tutela dei dati personali.

Il primo principio discende, asseritamente, dalla famosa **sentenza Prisco** (Cass., Sez. Un., 26795/2006), in cui la Suprema Corte ha affermato che le videoriprese non comunicative effettuate al di fuori di un procedimento penale sono acquisibili come prova documentale ex art.234 c.p.p., mentre quelle eseguite nel corso delle indagini, poiché di fatto documentano un'attività investigativa (al pari, si dice, delle operazioni di appostamento e pedinamento), sono acquisibili in giudizio come prova atipica ai sensi dell'art.189 c.p.p.

Il punto è che la Cassazione enunciava tale principio con espresso riferimento alle riprese eseguite in luoghi pubblici o aperti al pubblico. Diversa, ovviamente, è la situazione nel caso in cui le riprese siano state realizzate in luoghi di privata dimora o in luoghi in cui una persona possa vantare una legittima aspettativa di privacy (ad es. una toilette pubblica): in entrambe le ipotesi, infatti, le norme costituzionali poste a tutela del domicilio (art.14) e della riservatezza (art.2) impongono limitazioni all'esercizio di un eventuale contrapposto diritto altrui, pubblico o privato che sia.

Ed infatti, se da un lato le Sezioni Unite del 2006, richiamandosi alla sentenza n.135/2002 della Corte Costituzionale, precisavano che la normativa sulle intercettazioni non potesse estendersi alla captazione di immagini non comunicative neppure in caso di videoriprese effettuate in luoghi tutelati dall'art.14 Cost. (per difetto di un espresso dettato legislativo sul punto), tuttavia, d'altro lato, affermavano che: *"... se il sistema processuale deve avere una sua coerenza risulta difficile accettare l'idea che una violazione del domicilio che la legge processuale non prevede...possa legittimare la produzione di materiale di valore probatorio e che inoltre per le riprese di comportamenti non comunicativi possano valere regole meno garantiste di quelle applicabili alle riprese di comportamenti comunicativi"*.

Per dipanare la matassa, la Cassazione forniva pertanto la seguente interpretazione *de iure condito*: nel caso di videoriprese endo-processuali effettuate in luoghi di privata dimora il Giudicante, facendo corretta applicazione dell'art.189 c.p.p., non deve ammettere la prova in quanto vietata dalla legge (art.190 c.p.p.), mentre nell'ipotesi di videoriprese extra-processuali la prova documentale deve essere dichiarata inutilizzabile in quanto illegittimamente acquisita ai sensi dell'art.191 c.p.p.

Quest'ultimo assunto si basa, a sua volta, su di un'interpretazione estensiva dell'art.191 c.p.p. così come delineata dalla sentenza n.34 del 1973 in cui la Corte Costituzionale stabilì che: *"le attività compiute in dispregio dei fondamentali diritti del cittadino non possono essere assunte di per sé a giustificazione e a fondamento di atti processuali a carico di chi quelle attività costituzionalmente illegittime abbia subito"*. Si tratta della prima enucleazione del principio delle cd. prove incostituzionali, principio poi ripreso ed elaborato, in materia penale, dalla Cassazione nelle pronunce a Sezioni Unite n.3/1996 e n.28/1998, le quali hanno sancito che il disposto dell'art.191 c.p.p., nella parte in cui prevede che le prove acquisite in violazione dei divieti stabiliti dalla legge non possono essere utilizzate, debba essere interpretato nel senso che la locuzione "divieti stabiliti dalla legge" comprenda non solo i divieti stabiliti dalle norme processuali, ma anche quelli rinvenibili in altri settori dell'ordinamento, in primo luogo nella Costituzione.

Tornando alla sentenza in commento, è evidente che se la Suprema Corte avesse fatto buona applicazione delle norme coinvolte e delle nobili interpretazioni ad esse date dal Giudice delle leggi e dalla giurisprudenza plenaria di legittimità, non avrebbe potuto dichiarare la prova documentale, rappresentata da una videoripresa di comportamenti non comunicativi, utilizzabile nonostante la captazione delle immagini fosse stata effettuata in violazione delle norme previste dal codice privacy. A prescindere dal concetto di privata dimora, infatti, è il diritto alla protezione dei dati personali che viene in rilievo.

Come noto, si tratta di un diritto costituzionale, riconducibile ai diritti inviolabili dell'uomo tutelati dall'art.2 della Costituzione ed è espressamente previsto come diritto fondamentale della persona dall'art.8 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea. Non solo. L'art.2 del codice privacy prescrive che qualsiasi trattamento di dati personali debba svolgersi nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali.

Pertanto, una corretta applicazione del combinato disposto degli artt.191, 234 c.p.p., 1 e 2 codice privacy e 2 Cost., non avrebbe potuto, a parere di chi scrive, che condurre ad opposta conclusione: la videoripresa eseguita senza il rispetto le norme previste dal codice privacy a tutela dei dati personali di un soggetto terzo costituisce, infatti, una violazione di un diritto fondamentale dell'uomo costituzionalmente protetto e dunque rende la prova documentale, illegittimamente acquisita, inutilizzabile processualmente ai sensi dell'art.191 c.p.p.

**La novità introdotta dalla Riforma ed il superamento di alcuni dubbi.** La legge di riforma della materia condominiale ha introdotto una nuova norma dedicata alla questione della videosorveglianza: l'art. 1222-ter c.c. che dispone: «le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136». Quindi, con deliberazioni approvate con un numero di voti rappresentativo della maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio, l'assemblea può decidere l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. In tal modo si superano, sul piano normativo, i dubbi giurisprudenziali che avevano ostacolato il ricorso alla videosorveglianza per la sicurezza delle parti comuni dei condomini. A fronte di problemi di tutela della riservatezza il Garante per la protezione dei dati personali era infatti intervenuto più volte a rimarcare l'esigenza di un intervento normativo (Segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condomini del 13 maggio 2008; Provvedimento dell'8 aprile 2010). Il Garante aveva altresì rilevato la mancanza di una specifica disciplina idonea a risolvere le questioni poste dalla prassi applicativa. Il Riformatore ha ad ogni modo sciolto le incertezze interpretative espresse in sede giurisprudenziale, chiarendo che la videosorveglianza possa rientrare nei poteri dell'assemblea, la quale, in tale materia, deciderà a maggioranza; l'amministratore di condominio, dal canto suo, munito della previa deliberazione assembleare, dovrà però adottare tutte le cautele ovvero: apporre il cartello informativo, stabilire tempi minimi di conservazione delle immagini (massimo 24 ore), individuare il personale che può visionare le immagini con atto di nomina di responsabile e incaricato del trattamento, chiedere al garante la verifica preliminare nei casi previsti dal provvedimento generale. In caso di inadempienza a tali prescrizioni, ne potranno derivare, a carico degli autori, responsabilità amministrative e penali, oltre che richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati.

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 7 novembre 2012 - 3 gennaio 2012, n. 71**

Presidente Triola – Relatore Socrima

**Limiti e divieti alle proprietà esclusive**

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 14898/13; depositata il 13 giugno**

Vietata ogni modifica della facciata se il regolamento contiene una servitù

La clausola contrattuale contenuta negli atti di compravendita di un complesso immobiliare con cui si vieta di apportare modifiche all'estetica del fabbricato non mira a tutelare il decoro architettonico bensì costituisce una vera e propria servitù di immodificabilità. I diritti scaturenti da tale servitù possono essere fatti valere non solo dall'amministratore del condominio ma da ciascun condomino.

Molto spesso il costruttore inserisce negli atti negoziali, ovvero sia nel contratto di compravendita delle singole unità immobiliari che nel relativo regolamento di condominio, una clausola che vieta agli acquirenti di modificare la facciata del fabbricato o la sua eurytmia. A questo punto bisogna capire se si tratti di una mera clausola di stile o di una pattuizione obbligatoria. Ulteriore problema è quello di stabilire con certezza quale sia il bene giuridico protetto: si vuole tutelare il diritto d'autore del progettista, si mira a difendere il decoro architettonico del fabbricato o si tratterà di una servitù? Ai quesiti risponde la seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza n. 14898 depositata il 13 giugno 2013.

**Un condomino denuncia le illegittime modifiche.** Fin troppo spesso i proprietari delle singole unità immobiliari facenti parte di un complesso o di un supercondominio realizzano, sulle facciate comuni, una serie di opere più o meno legittime. C'è che si limita ad apporre delle tende da sole, chi crea vere e proprie verande, chi installa un ripostiglio e chi monta un armadio per coprire la caldaia. Sta di fatto che, in poco tempo, anche le facciate dei fabbricati più recenti vengono ad essere modificate. Il caso in esame nasce dalla denuncia, da parte di un condomino, che cita in giudizio gli altri partecipanti al condominio chiedendo al giudice di voler accertare la illegittimità delle opere realizzate e l'ordine alla loro rimozione. L'attore pone alla base della domanda l'esistenza di un vero e proprio obbligo che vieterebbe ai singoli proprietari di apportare delle modifiche alla facciata del fabbricato. Tale obbligo troverebbe la propria fonte sia negli atti di acquisto delle singole unità immobiliari che nel regolamento di condominio e di supercondominio. L'obbligo, quindi, troverebbe la propria fonte in tre diversi documenti. Il giudizio di merito si svolge quasi a senso unico e vede, in sostanza, il rigetto della domanda. La Corte di Appello, in particolare, dispone una consulenza tecnica che, però, non produce risultati apprezzabili per la tesi attrice. Il consulente tecnico individua ben 26 opere critiche (certamente non poche) ma solo sei vengono definite illegittime e da rimuovere. Negli altri casi si tratterebbe, secondo il tecnico coadiutore del giudice, di opere di poco conto dirette ad assicurare un migliore utilizzo del bene da parte dei rispettivi proprietari; si tratterebbe di modifiche non lesive del

decoro architettonico in considerazione della loro leggerezza e non visibilità. Con queste premesse il giudizio di sposta in Piazza Cavour. **Qual è il bene giuridico protetto?** Secondo il giudice di merito, la tutela del decoro architettonico del fabbricato sarebbe alla base delle clausole contrattuali che, attraverso fonti diverse, mirerebbero a vietare la realizzazione delle denunciate modifiche. Tale interpretazione viene duramente condannata dall'attore. Il bene giuridico protetto dalle norme contrattuali e regolamentari sarebbe, nella prospettazione dell'attore, il diritto a non veder modificata la facciata del fabbricato; si tratterebbe, in altre parole, di una vera e propria servitù con la quale i singoli acquirenti si obbligano reciprocamente a non modificare le facciate ponendo, in questo modo, dei limiti al proprio diritto di "godere e di disporre" del bene. **La differenza fondamentale.** Propendere per una soluzione anziché per l'altra comporta delle conseguenze di estrema rilevanza. Nel caso in cui si ritenga che le norme contrattuali mirino a tutelare il decoro architettonico del fabbricato, la rimozione delle eventuali opere illegittime sarebbe subordinata ad un giudizio, da espletarsi caso per caso, diretto a stabilire se, e in quale misura, l'opera sia in grado di modificare, peggiorandolo, il decoro architettonico del fabbricato. In tale ipotesi, bisognerebbe dimostrare che la modifica abbia comportato una diminuzione del valore commerciale dei singoli beni facenti parte del fabbricato (prova, in verità, alquanto ardua).

Nel caso in cui, viceversa, si opti a favore della servitù reciproca tra i singoli acquirenti-condomini, il risultato cambia. In tale ipotesi, infatti, ogni modifica realizzata, a prescindere dalla sua potenziale incidenza sul valore dell'intero fabbricato o della sua valenza o del suo impatto visivo viene vietata. Sotto questo profilo il diritto dei singoli proprietari a non veder modificata la facciata del fabbricato sarebbe rafforzato. Gli Ermellini ribaltano il verdetto del giudice di merito accogliendo il principio cardine esposto dall'originario attore. Le clausole contenute nell'atto di vendita delle singole unità immobiliari - e quelle regolamentari contenute nel regolamento di condominio e di supercondominio - avrebbero l'effetto di creare una vera e propria servitù reciproca tra i diversi proprietari-acquirenti. Tale servitù avrebbe un contenuto estremamente ampio in quanto si tradurrebbe nell'obbligo, contrattualmente assunto, di non modificare la facciata del fabbricato. **Vietato apportare qualunque modifica.** Secondo Piazza Cavour, nel caso in esame è necessario verificare l'eventuale violazione dei patti sottoscritti da tutti i condomini, con i quali essi si erano impegnati reciprocamente a non realizzare alcuna opera che potesse apportare qualsivoglia modifica. Esisterebbe, quindi, una vera e propria servitù reciproca tra i diversi proprietari che vietava di apportare una qualsivoglia modifica al fabbricato, a prescindere dall'incidenza della stessa sull'aspetto estetico e sul decoro architettonico del fabbricato. Il divieto di modifica, secondo la Cassazione, quindi, deriverebbe dai vincoli contrattuali intercorrenti tra i diversi proprietari.

**Gli effetti della servitù.** Accertata l'esistenza di una servitù di immodificabilità, la Cassazione ha sottolineato come la portata dell'obbligo di non fare abbia valore assoluto. Gli acquirenti dei singoli immobili, in altre parole, si sarebbero comunque impegnati a non modificare lo stato dei luoghi, a prescindere dall'entità delle modifiche da apportare e dall'impatto sul piano estetico dei singoli edifici. L'accordo contrattuale, in definitiva, avrebbe l'effetto di dare origine ad una servitù reciproca consistente nell'assoggettare al peso della immodificabilità tutte le unità immobiliari di proprietà esclusiva a vantaggio di tutte le altre unità. **La legittimazione spetta anche ai singoli proprietari.** La circostanza che alla fattispecie siano applicabili le norme in tema di servitù porta, implicitamente, ad una conseguenza: anche il singolo condomino-proprietario può agire per la tutela del proprio diritto contrattuale a non veder modificato l'aspetto del fabbricato. La legittimazione ad agire per la tutela del diritto, quindi, non spetterebbe solo ed esclusivamente all'amministratore del condominio ma a tutti i singoli proprietari che potrebbero agire individualmente per la tutela dei diritti comuni inerenti il fabbricato condominiale.

**Opponibile la norma regolamentare trascritta.** Altro punto focale della vicenda è quello relativo agli effetti della trascrizione. Già in primo grado il Tribunale ha sottolineato come «la norma del regolamento di supercondominio... è sicuramente opponibile, in virtù della trascrizione, a tutti i proprietari di unità immobiliari... anche nei casi, cui da taluno di è fatto cenno, di mancato richiamo di tale regolamento nei singoli atti di acquisto». La trascrizione, quindi, rende opponibile *erga omnes* i vincoli contenuti nel regolamento, a prescindere dal contenuto dell'atto definitivo di compravendita.

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 11 giugno 2012 - 13 giugno 2013, n. 1489**

## **Decoro architettonico**

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 10048/13; depositata il 24 aprile**

Gli Ermellini non ritengono convincenti le conclusioni della Corte territoriale, secondo la quale la realizzazione di un manufatto di discreta volumetria, occupante gran parte del terrazzo dell'ultimo piano, doveva ritenersi consentita in quanto rispettava lo stile del condominio: occorre valutare se l'aspetto architettonico possa prescindere del tutto dal decoro architettonico riscontrato.

Lo ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza n. 10048/13, depositata il 24 aprile. **Il caso: un'opera contestata.** Il Tribunale di Udine condanna un condomino alla demolizione dell'opera realizzata sulla terrazza del proprio appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio condominiale; la pronuncia, però, viene ribaltata in sede di Appello, in quanto i giudici di secondo grado ritengono che vada distinto l'aspetto architettonico dal decoro architettonico. In sostanza, la struttura realizzata dal condomino aveva sì comportato un'alterazione delle linee e della struttura caratterizzanti l'insieme dell'edificio, rispettandone però lo stile architettonico, per cui il nuovo manufatto non costituiva una sstonatura rispetto all'unitarietà dell'edificio stesso. La questione è posta al vaglio della S.C.. **Aspetto architettonico e decoro architettonico.** Il Condominio contesta essenzialmente la distinzione tra aspetto architettonico e decoro architettonico richiamata dai giudici di merito: il primo sarebbe costituito dallo stile architettonico dell'edificio, mentre il secondo consisterebbe nell'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture dell'edificio, che ne formano una determinata armonica fisionomia. Nel caso di specie, la Corte territoriale ha ritenuto che lo stile del condominio fosse stato comunque rispettato e pertanto l'opera doveva ritenersi consentita: a giudizio del ricorrente, però, seguendo questo ragionamento si potrebbe realizzare qualunque «bruttura» alla sola condizione che questa segua il medesimo stile architettonico usato nella realizzazione dell'edificio. **Bisogna rispettare lo stile dell'edificio.** Secondo gli Ermellini la censura è fondata, dal momento che le conclusioni dei giudici di secondo grado non appaiono coerenti: va ricordato che la nozione di aspetto architettonico (art. 1127 c.c.) non coincide con quella di decoro (art. 1120 c.c.), che è più restrittiva. In pratica, l'intervento edificatorio deve essere decoroso rispetto allo stile dell'edificio e non deve rappresentare comunque una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne le originarie linee architettoniche, alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista. **L'aspetto può prescindere dal decoro?** Nella fattispecie in esame, a giudizio della Cassazione, non è chiaro se l'aspetto architettonico possa prescindere del tutto dal decoro architettonico riscontrato: il condomino infatti, aveva realizzato un manufatto di discreta volumetria, occupante gran parte dell'originario terrazzo dell'ultimo piano e pertanto alterante le linee originarie dello stabile. **Occorre una nuova valutazione.** Secondo i giudici di legittimità bisogna stabilire se tutto ciò comporti un apprezzabile pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio nel suo insieme; a tal proposito bisogna tener presente che la giurisprudenza di legittimità ritiene che l'adozione nella parte sopraelevata dell'edificio di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore. Per questi motivi la S.C. cassa con rinvio la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto.

**Trasformare un balcone in veranda vuol dire (quasi) sempre alterare il decoro architettonico del condominio.**

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 27224/13; depositata il 4 dicembre**

In tema di condominio, negli edifici, costituisce alterazione del decoro architettonico dell'edificio, ossia lesione dell'estetica dello stabile, la trasformazione di un balcone, o di una terrazza, in una veranda praticata tramite l'installazione di vetri e di una struttura in alluminio. E' nozione comune, infatti, che una simile operazione alteri, ossia peggiori, la sagoma dello stabile sicché per considerarla legittima è necessario dimostrare la mancanza di alterazione del decoro dell'edificio.

Con questa sentenza, la n. 27224 depositata in cancelleria il 4 dicembre 2013, la Corte di Cassazione torna a pronunciarsi in tema di decoro architettonico e lo fa con una conferma e con una novità (non trascurabile, anzi se confermata sicuramente rilevante). **Il caso.** In una causa tra vicini si è litigato su alcuni aspetti concernenti l'uso delle cose comuni. Nella controversia sono stati tirati in ballo una servitù su una parte comune e tra le altre cose anche la costruzione di una veranda da parte dei convenuti, per la quale gli attori hanno chiesto venisse accertata l'illegittimità e conseguentemente che fosse ordinata la rimozione. Ciò è avvenuto solamente al termine del giudizio di secondo grado. Secondo la Corte d'appello di Firenze, investita del gravame, la veranda a suo tempo costruita dagli originari convenuti era da considerarsi lesiva dell'estetica dell'edificio e come tale doveva essere eliminata. Chi l'aveva costruita non ci stava e proponeva ricorso per Cassazione sostenendo che non vi fosse stata adeguata valutazione dei fatti per giungere alla conclusione succitata. Il ricorso non ha sortito gli effetti sperati. Vediamo perché. **Il decoro architettonico dell'edificio.** Il codice civile non

fornisce una nozione di decoro architettonico. Nemmeno la recente legge di modifica della disciplina del condominio (legge n. 220/2012) è intervenuta in materia. La definizione in uso, quindi, va rintracciata nell'opera interpretatrice della Cassazione. Gli Ermellini, nella sentenza in esame, per respingere il ricorso, hanno specificato che «come è stato già affermato da questa Corte Suprema (con sentenza n. 8731 del 1998) che qui si intende ribadire e riattualizzare, per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 cod. civ., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia». In questo contesto, specificano da Piazza Cavour, «l'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto anche, soltanto, di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile». La realizzazione di una veranda, come nel caso di specie, costituisce alterazione dell'estetica dell'edificio? Secondo i giudici di legittimità, che si sono pronunciati sul caso, una veranda è (quasi) sempre opera in grado di alterare l'estetica dell'edificio. E per accertarlo, dicono dalla Seconda Sezione, non c'è bisogno di particolari dimostrazioni, anzi. Si legge in sentenza che «è patrimonio culturale dell'uomo comune ritenere che la trasformazione di un balcone in veranda eseguita mediante chiusura in alluminio e vetri comporti, comunque, un'alterazione dell'armonia cromatica della facciata dell'intero fabbricato, tanto da poter pensare che per escludere la naturale alterazione del decoro architettonico del fabbricato sarebbe stato necessario dimostrare che quell'innovazione non avesse comportato alterazione o modificazione del decoro del fabbricato». Insomma, per i giudici v'è una sorta di automatismo che alla realizzazione di una veranda fa scattare l'alterazione del decoro; tale automatismo è talmente rodato che per eliminarlo bisognerebbe dimostrare il contrario. E' in quest'ultimo passaggio che si rintraccia una novità che, se confermata comporterebbe, in casi simili a quello risolto con la sentenza n. 27224 un sostanziale ribaltamento dell'onere probatorio. Vediamo perché. L'alterazione del decoro è un peggioramento apprezzabile dell'estetica dell'edificio che si traduce in un danno economico in termini di deprezzamento dei beni comuni e di proprietà esclusiva (cfr. Cass. 25 gennaio 2010, n. 1286). Chi intenda far contestare la lesione del decoro e quindi chiedere la riduzione in pristino dev'essere in grado di dimostrare questi fatti. In un condominio dove le alterazioni sono state più d'una e successive le une alle altre, l'ultima non può essere punita (Cass. 7 settembre 2012, n. 14992). Stando a quanto affermato dai giudici di legittimità nella sentenza resa lo scorso 4 dicembre, se si tratta di costruzione di una veranda, tutti questi aspetti dovrebbero presumersi perché notori e naturalmente conseguenti rispetto all'opera in contestazione tanto da rendersi necessaria una prova contraria, ossia la dimostrazione che la veranda s'è inserita in un contesto estetico senza alterarlo in alcun modo o quanto meno senza peggiorarlo. Insomma un vero e proprio ribaltamento dell'onere della prova, quasi come si trattasse di una forma di responsabilità obiettiva.

#### **Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 17 giugno – 4 dicembre 2013, n. 27224**

Tra gli obblighi che la legge pone in capo ai condomini non v'è solamente quello di contribuire alle spese condominiali (art. 1123 c.c.). Il codice civile impone il rispetto delle delibere e del regolamento di condominio, oltre che, ultimo ma non ultimo, il divieto di compiere sul parti di proprietà esclusiva opere che possano recare danno all'edificio. Si tratta del precetto contenuto nell'art. 1122 c.c. che recita: Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio. Quanto al concetto di lesione cui fa riferimento la norma, la Suprema Corte di Cassazione ha avuto modo di specificare che non v'è dubbio che il concetto di danno, cui la norma fa riferimento, non va limitato esclusivamente al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma esteso anche al danno conseguente alle opere che elidono o riducono apprezzabilmente le utilità ritraibili della cosa comune, anche se di ordine edonistico od estetico (v. Cass. 27.4.1989, n. 1947), per cui ricadono nel divieto tutte quelle modifiche che costituiscono un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato (Cass. 19 gennaio 2005, n. 1076). Per l'alterazione del decoro dell'edificio, è bene ricordarlo, non è sufficiente una semplice modifica dell'estetica essendo invece necessario che il mutamento della linea armonica dell'edificio comporti una lesione in termini economicamente apprezzabili del suddetto decoro dello stabile. Sulla stessa lunghezza d'onda si pone il Tribunale di Roma che, con una sentenza dello scorso 10 marzo (la n. 5177) è tornato ad occuparsi del significato dell'art. 1122 c.c. Il giudice adito specifica chiaramente che quella contenuta nella norma citata è un'obbligazione propter rem. In sostanza, il divieto di recare danno alle parti comuni mediante opere sulle unità immobiliari è strettamente connesso al diritto reale sul bene e con esso circola senza necessità di atti d'accettazione. In questo senso si legge nella pronuncia che con il

divieto di cui all'art. 1122 c.c. il legislatore ha inteso stabilire che non può recarsi pregiudizio alle parti comuni nemmeno ove si operi sulle proprie unità immobiliari. In particolare la citata norma vieta al condomino, così obbligato propter rem, di compiere nella porzione esclusiva opere che possano danneggiare le parti comuni (Trib. Roma 10 marzo 2011 n. 5177). Nella pronuncia il magistrato capitolino si sofferma anche sull'onere della prova spetta a chi agisce in giudizio indicare il pregiudizio o quanto meno lasciar intendere quale sia il danno che l'opera potrebbe causare. Nel caso di specie l'attore lamentava l'appoggio di alcuni manufatti ai muri perimetrali dell'edificio. Secondo il giudice adito con ciò si voleva intendere che il danno poteva consistere nella lesione della stabilità del fabbricato. L'esito della causa, per completezza dell'informazione, ha dato risultato negativo, ossia il CTU nominato ha escluso una simile evenienza. E' bene allora che contestando la legittimità degli interventi ai sensi dell'art. 1122 c.c., prima di agire in giudizio e per evitare inutili contenziosi dagli esiti negativi, si abbiano fondati motivi per ritenere di avere ragione in corso di causa.

Recita l'art. 1122 c.c.: "Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio".

La norma, in sostanza, disciplina ciò che ogni condomino può fare nella propria unità immobiliare e quando le opere eseguite debbano ritenersi illegittime.

Una precisazione è obbligatoria.

A livello condominiale, fatta salva la presenza di particolari disposizioni contenute nel regolamento condominiale di origine contrattuale, il condomino che decida di iniziare delle opere nella sua proprietà esclusiva non deve chiedere l'autorizzazione né all'amministratore, né tanto meno all'assemblea.

La comunicazione può essere conveniente solo per ridurre al minimo i disagi per gli altri condomini nonché per facilitare il lavoro delle imprese che debbono effettuare gli interventi.

Si pensi, per esempio, al condomino che decida di ristrutturare l'appartamento e che prima di iniziare i lavori lo comunichi all'amministratore ed ai vicini.

Questa informazione, inoltre, può essere utile anche per evitare d'incorrere in violazione regolamentari spesso ignorate; è usuale, ad esempio, che l'amministratore o gli altri condomini richiamino la norma del regolamento di condominio (anche solamente di origine assembleare) che, nel disciplinare l'uso delle cose comuni, vieta di utilizzare l'ascensore per lo scarico di materiale di risulta ed altri simili usi.

Per quanto possa apparire scontato, è utile dire, comunque, che la vicenda condominiale deve essere tenuta separata rispetto alla vicenda amministrativa.

Può accadere, infatti, che le opere da eseguire necessitino di un'autorizzazione comunale (es. DIA o permesso di costruire).

Tenuto conto di ciò è lecito domandarsi: quali sono le opere vietate, cioè quando si può dire che gli interventi sulla propria unità immobiliare rechino danno alle parti comuni?

La risposta, secondo il parere della consolidata giurisprudenza, va rintracciata nell'art. 1120, secondo comma, c.c.

In pratica come per le innovazioni, saranno vietate quelle opere 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" (art. 1120, secondo comma, c.c.).

Si pensi al condomino che decida di sopralcare il proprio appartamento e che, per fare ciò, si appoggi ai muri perimetrali (che sono di proprietà comune) creando sovraccarico e quindi pericolo per la stabilità degli stessi.

In questi casi se il condominio, cui spetta l'onere di provare questo pericolo, potrà chiedere, bonariamente e poi, eventualmente, per via giudiziale, la rimessione in pristino dei luoghi.

Come per le innovazioni anche per le opere su parti di proprietà esclusiva vige il divieto di alterazione del decoro architettonico.

Il caso più ricorrente è quello dei condizionatori per la parte d'impianto da collocare all'esterno (sul balcone o direttamente sulla facciata dello stabile).

È parere comune, com'è stato più volte affermato, che è lecita l'installazione del condizionatore purché l'appoggio della così detta unità esterna sia fatta in modo tale da non ledere il decoro dello stabile.

Un'ultima annotazione utile a delineare l'ambito applicativo della norma.

L'opera su parte privata deve causare un danno ad una parte comune affinché si possa invocare l'applicazione dell'art. 1122 c.c.

Qualora, invece, l'intervento rechi pregiudizio ad unita' immobiliari degli altri condomini, le norme applicabili saranno quelle previste a livello generale per la tutela della proprieta' (es. art. 844 c.c. per le immissioni rumorose, art. 979 c.c. per le azioni a difesa della proprieta' ecc.).