

Condominio – parti comuni — Delibera assembleare – parti comuni - distinzione tra modificazione ed innovazione

Condominio – parti comuni — Delibera assembleare – parti comuni - distinzione tra modificazione ed innovazione - Corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 10077 del 10 aprile 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Due condomini ricorrevano in Cassazione avverso la sentenza della Corte di appello che aveva respinto il gravame da loro proposto ed avente ad oggetto l’annullamento di due delibere assembleari, che avevano disposto innovazioni sui beni comuni (trasformazione in parcheggio di area scoperta destinata a giardino) in assenza della maggioranza prevista dall’art. 1120, comma 2 c.c. ed in ogni caso ritenute vietate.

La Corte di appello rigettava l’impugnativa ritenendo, in particolare, che il regolamento di condominio prevedeva espressamente che tutte le aree comuni scoperte potevano essere trasformate in parcheggio. La Corte di cassazione, invece, accoglieva il ricorso con le motivazioni che andiamo ad illustrare.

DECISIONE. Il ricorso si sviluppava in due motivi.

Con la prima censura si lamentava violazione e falsa applicazione di una clausola regolamentare là dove la Corte di appello aveva ritenuto che il regolamento condominiale prevedesse la destinazione a parcheggio di tutte le aree scoperte. Ad avviso del supremo Collegio, invece, la clausola contestata si limitava a stabilire che tra le aree scoperte quelle che avevano tale destinazione erano comuni ed indivisibili tra i condomini.

Con il secondo motivo il ricorrente lamentava la violazione degli artt. 1120 e 1136 c.c., poiché trasformare un giardino comune in area da destinare a parcheggio costituiva innovazione vietata ovvero, a tutto concedere, intervento innovativo che avrebbe richiesto la maggioranza qualificata dei consensi, secondo il disposto dell’art. 1120, comma 2, c.c. (come previsto, nel testo anti-riforma).

La Corte di cassazione, in via preliminare e generale, ribadiva la differenza tra modifica ed innovazione, in quanto collegata all’entità ed alla qualità dell’incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione del bene comune talché la prima mira, rispetto alla seconda, a potenziare o a rendere più comodo il godimento del bene (Cass. 05 novembre 2002, n. 15460).

Nello specifico, invece, la Corte territoriale non aveva tenuto conto di tale principio, in quanto le opere assentite dall’assemblea avevano trasformato l’area destinata a giardino, mediante una serie di interventi radicali (abbattimento di muretti e di essenze arboree; livellamento del suolo, spostamento dei punti di illuminazione) in un quid che aveva impresso al bene stesso una diversa destinazione, precludendo la concreta utilizzazione della res in modo conforme alla sua naturale e precedente fruibilità.

La sentenza di merito veniva, quindi, cassata con rinvio.

**Condominio – parti comuni — Delibera assembleare – parti comuni - distinzione tra
modificazione ed innovazione**

CONDOMINIO

parti comuni