

## **Sullo scioglimento del supercondominio, sulle innovazioni e sulla natura contrattuale del regolamento**

### **Premessa 1: la sentenza Cass. Civ. 9096/2000:**

Secondo la sentenza in oggetto, le norme in materia di condominio non considerano l'edificio unitariamente, ma, nell'ambito della costruzione, qualificano separatamente DUE tipi di bene, che formano oggetto di differenti diritti:

- a) i piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria
- b) le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà in comune.

Dunque beni distinti, legati tra loro da collegamento strumentale, che, di fatto, consiste nella incorporazione materiale o nella destinazione funzionale. Dalla incorporazione, che rende le cose proprie e comuni inseparabili le une dalle altre, ha origine una relazione fisica **INDISSOLUBILE**.

Sembra corretto definire il collegamento tra beni propri e beni comuni come "relazione di accessorietà", perché l'espressione mette in evidenza sia il legame funzionale che la connessione materiale

### **Premessa 2: il rapporto di accessorietà ex art. 939 c.c.:**

L'art.939 c.c. definisce come relazione di accessorietà l'unione (materiale) tra cose mobili, in rapporto di dipendenza e di subordinazione, in cui ognuna conserva la propria individualità pur essendo intimamente congiunta con l'altra, in modo da formare **parte costitutiva ed integrante** del tutto. Dal tutto la cosa accessoria non può essere separata, senza alterare l'essenza o la funzione, e la congiunzione fa acquistare la proprietà dell'aggregato al proprietario della cosa principale.

### **Per effetto della incorporazione e della unione inseparabile, le cose necessarie si acquistano in proprietà dal titolare della cosa principale.**

La relazione di accessorietà giustifica l'applicazione delle norme specifiche sul condominio ai complessi immobiliari: i super-condominii.

La relazione di accessorietà tra le cose, gli impianti ed i servizi elencati dall'art. 1117 c.c. e i piani o le porzioni di piano, intercorre allo stesso modo, tanto per le parti comuni interne all'edificio e riguardanti un solo fabbricato, quanto per le parti comuni esterne alla costruzione e facenti capo ad un tempo, a più fabbricati apparentemente indipendenti, ma legati tra loro, prima che dalla originaria organizzazione condominiale, dall'esistenza di talune cose accessorie in comune.

I singoli edifici costituiti in altrettanti condominii e regolati come condominii autonomi, vengono a formare un supercondominio quando talune cose, impianti e servizi comuni sono legati contestualmente dalla relazione di accessorietà a principale, con più edifici. Il che solitamente avviene proprio per il viale d'ingresso, per la guardiola del portiere e per il servizio di portierato.

### **Premessa 3: la sentenza Cass. Civ. n.12173/1991**

In un regolamento condominiale di natura contrattuale (c.d. regolamento contrattuale), **hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi** e degli obblighi di ciascun condomino.

Massima: "... quanto alle **clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale**, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che **esse incidono costituendo diritti reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni**". Per la modificazione di clausole contrattuali è necessaria l'unanimità dei condomini.

### **CONCLUSIONE:**

Una delibera assembleare che riguardi talune delle res accessorie (viale d'accesso, portineria, servizio di portierato ecc.), che proprio perché accessorie sono indissolubili ed incorporate nelle proprietà esclusive, viene ad incidere nel diritto di proprietà dei singoli condomini e quindi nella sfera dei loro diritti soggettivi: per tal ragione non è sufficiente la maggioranza ex art. 1136 II comma prevista per la modifica di clausole regolamentari, ma è indispensabile l'unanimità dei condomini.

### Dottrina e Giurisprudenza sul tema

#### **DE TILLA : “Supercondominio” pag. 18**

Le parti in comune sono in “comunione” (ART. 1100ss c.c.) e NON in “condominio” (1117 ss). Quindi l'amministratore delle “cose comuni” va nominato non con la procedura prevista dalla legge, ma secondo il regolamento di condominio.

C. Cass 20/06/1989 n. 2923 ( Giust.Civ 1990,84) : per la natura “contrattuale del regolamento, per sciogliere il condominio serve l'unanimità e non la maggioranza ex 1136 II-V comma.

#### **BRANCA: “Comunione e condominio degli edifici” pag.418**

L divisione del condominio ex art. 61-62 att può realizzarsi, e normalmente si realizza, senza innovazioni o mutamenti sostanziali: infatti il condominio si scioglie quando le parti dell'edificio o degli edifici che ne sono oggetto, abbiano o possano avere una loro autonomia, di guisa che per ciascuna di esse si possa costituire un nuovo condominio o regime separato.

L'art. 61 si riferisce a quelle parti di condominio che abbiano un'autonomia statica, pur essendo legate o unite alle altre e che perciò conviene separare giuridicamente da esse appunto perché, data la loro posizione e le loro caratteristiche, non sarebbe interesse del gruppo di condomini tenerle con le altre come oggetto di un unico rapporto.. In altre parole non si richiede una totale autonomia statica ma , ma basta che essa ci sia fondamentalmente, cioè che gli edifici da separare, siano in gran parte, ciascuno su una propria porzione di suolo.

Non è sufficiente, invece, (Cass. 18 Luglio 1963, F.I. 1963, I,2125) una semplice autonomia amministrativa.

Se dalla divisione nasce la necessità di apportare innovazioni che diano autonomia o maggiore indipendenza alle parti da separare, occorre quella maggioranza qualificata che si richiede per le innovazioni (1136 V comma).

Per le innovazioni vale l'art.1120, per cui se la spesa per le innovazioni stesse, è molto gravosa, i condomini che si oppongono ne sono esonerati e gli altri possono dunque attuare le innovazioni e la separazione solo accollandosele per intero.

#### **JANNUZZI pag. 39 par. 17**

**Condizioni** : artt. 61-62 att. Prevedono la necessità di un'autonomia, ma NON è sufficiente un'autonomia meramente amministrativa, serve l'effettiva autonomia strutturale dell'edificio.

Cass. 18/07/63 n.1964 – F.I. 1963,I,2126 (pag. 40 Jannuzzi): se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi di quelle amministrative, interessanti la sfera giuridica di altri condomini alla cui proprietà verrebbero apportate limitazioni, è da escludersi, in tale ipotesi, che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa.

Cass. 16/03/93 n.3102 dopo lo scioglimento del condominio le parti rimaste in comune subiscono il regime del condominio e non della comunione.

Jannuzzi pag. 42 par.18 : Lo scioglimento è atto ricognitivo. Dev'essere deliberato con la maggioranza prescritta dal 1136 II comma: cioè con la partecipazione di tutti i condomini e non solo di quelli che chiedono la separazione.

Ma, se lo scioglimento comporta innovazioni ex art. 1120 (pag. 43 Jannuzzi), allora è necessaria la maggioranza prevista 1136 V comma.

L'art. 62 II comma, ricorre solo quando la divisione esige INSIEME una modifica dello stato delle cose ed il compimento di opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze, mentre non bastano piccole opere che importino solo una modifica materiale e non anche tale diversa sistemazione.

In ordine allo scioglimento, l'assemblea deve giudicare in termini di convenienza e non di mera obiettività. Il Giudice non può sindacare sul convincimento della convenienza espressa dall'assemblea.

### **SALIS pag. 504:**

#### Sulla natura contrattuale del regolamento di condominio:

al di fuori dei casi previsti dal 1138 I comma in cui si elenca tutto ciò che può venire modificato col sistema assembleare, al di fuori di questi casi l'assemblea non è più utilizzabile per le modificazioni: altri più pesanti vincoli vanno assunti solamente con la forma NEGOZIALE e cioè con l'unanimità.. In tal caso non basta la votazione all'unanimità: serve la forma contrattuale

**Salis** pag. 520: C. Appello Genova 23/06/64 n. 598: anche per questa sentenza se il regolamento è contrattuale serve l'unanimità sotto forma di consenso. Hanno natura contrattuale solo le clausole del regolamento che accrescono o diminuiscono i diritti di godimento.

**Salis** pagg 524-5 : esame comparato sentenze C.Appello Genova 23/06/64 – C. Appello Napoli 28/02/64

Entrambe asseriscono che i regolamenti d'origine interna hanno natura contrattuale e possono contenere clausole derogabili dalla maggioranza e clausole (contrattuali ) derogabili solo con l'unanimità.

**Salis** Pag. 530-31 : le clausole "contrattuali" del regolamento sono modificabili solo con l'unanimità. Il vero problema sta nell'individuare un criterio di distinzione tra le clausole contrattuali e quelle regolamentari. Il Salis propone il criterio della natura della disposizione basata sul regolamento (di origine interna o esterna).

Se la disposizione esorbita dal 1138 I comma, è contrattuale e quindi modificabile solo dall'unanimità, sennò è regolamentare → 1136 II comma.

**Jannuzzi pag. 631** : hanno natura negoziale quelle parti di regolamento che incidono sui diritti soggettivi. Hanno natura regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni ed in genere l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali e che quindi non riguardano il diritto al loro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali ( Cass. 21/01/85 n. 208; Cass 6/12/78 n. 5769)

**Jannuzzi pag. 633** : Sulla modifica del regolamento contrattuale

In caso di regolamento contrattuale, solo una nuova convenzione, col consenso di tutti i contraenti, può innovare alla precedente disciplina contrattuale, modificandola o abrogandola. (Cass. 14 Novembre 1991 n. 12173, Foro It. 1992, I, 3046)

E' stato precisato che il principio, secondo cui i regolamenti contrattuali possono essere modificati solo col consenso di tutti i contraenti, vale soltanto per le clausole che abbiano costituito un diritto soggettivo a favore di tutti o di alcuni condomini e non anche per clausole generali concernenti la amministrazione della cosa comune, clausole la cui modificazione può essere adottata dall'assemblea dei condomini a maggioranza.

Tale impostazione è confermata anche dal Supremo Collegio che afferma che le disposizioni regolamentari inserite in un regolamento negoziale possono essere modificate con la maggioranza ex 1136 cc, premettendo però che nei regolamenti condominiali hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura regolamentare quelle che riguardano le modalità d'uso della cosa comune e, in genere, l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali.

E' necessario il consenso unanime dei condomini quando il regolamento pone norme che alterano la misura del godimento che ciascun condomino ha, in ragione della propria quota (Cass. 1666/66, Cass. 158/66).

Non manca qualche decisione, secondo cui occorre sempre, per la modifica di un regolamento convenzionale, una nuova convenzione da stipularsi col consenso di tutti i condomini, giacché quel regolamento è un vero e proprio contratto che trae la sua forza vincolante dalla volontà dei condomini a somiglianza di qualunque altro contratto e tale natura non perde nemmeno quando abbia per oggetto materia che possa essere modificata con la maggioranza 1136 cc (Cass. 882/1970 – *Giust. Civ.* 1970, I, 1839).

Inoltre anche le clausole del regolamento che dettano la disciplina dell'uso delle cose comuni non possono essere modificate con deliberazioni dell'assemblea condominiale prese a maggioranza quando da tali deliberazioni consegua un pregiudizio ai diritti che ciascun condomino ha sulla cosa comune (Cass. 08.02.75 n.506; Cass. 454/74).

Ad esempio si ritiene che rientri tra le clausole non modificabili se non col consenso unanime quella, del regolamento contrattuale, che stabiliva le parti comuni, con la conseguenza che la delibera condominiale di approvazione di un nuovo regolamento, che quelle parti comuni riduca, è stata ritenuta nulla sia nei confronti dei condomini che a tale riduzione si opposero, sia nei confronti di quelli che, invece, inconsapevolmente la vollero. (pag. 636 Jannuzzi)

Anche la prevalente dottrina aderisce alla suddetta limitazione delle clausole del regolamento contrattuale che esigono, per la loro modifica, il consenso di tutti i condomini:

- Il **Branca** (*Foro It.* 1958, I, 73, nota a Cass. 2666/57) afferma che il principio, secondo cui il regolamento contrattuale può essere modificato solo col consenso di tutti i contraenti, è esatto per le clausole che pongono limitazioni ai diritti dei condomini sulla loro proprietà esclusiva, per quelle che limitano i diritti di alcuni o di tutti i condomini sulle cose comuni e per quelle con cui uno dei condomini si sia riservato il potere di nomina dell'amministratore. Il principio non si applica, invece, rispetto alle clausole che disciplinano l'amministrazione delle cose comuni, fissandone i criteri generali, clausole che non danno luogo a diritti soggettivi dei singoli condomini e possono, quindi, essere modificate a maggioranza.

- Il **Peretti Griva**, *Il condominio delle case divise in parti*, 1960, pag. 505 e ss, afferma che il principio per cui occorre il consenso di tutti i condomini vale per la modifica di tutte le clausole dei regolamenti contrattuali, tranne quelle che concernono la disciplina delle cose comuni e non incidono sui diritti individuali.

- Il **Visco**, *Problemi giuridici attuali sul condominio di edifici*, 1966, pag. 171 e ss. ribadisce quanto affermato dalla dottrina *supra* citata, specificando che l'espressione "diritti soggettivi" va intesa in senso restrittivo, come titolarità della proprietà di una data cosa o di un dato servizio, lasciandone

fuori la disciplina dell'uso, sicché la sfera dei diritti soggettivi viene a coincidere con quella dei diritti sulla proprietà esclusiva.

- Il **Salis**, *Riv. Giur. Edilizia* 1964, I, 1408, evidenzia che il nocciolo della questione sta nella distinzione tra clausole contrattuali e regolamentari del regolamento di tipo contrattuale; il criterio distintivo sta nella natura delle situazioni soggettive che scaturiscono dalle disposizioni contenute nella clausola, nel senso che questa va ritenuta contrattuale laddove tali situazioni abbiano natura di diritti soggettivi.

-

### **Sulle innovazioni ex art. 1120 c.c.**

- **Jannuzzi**, pag.180 ss : Se, per servirsi delle cose comuni, il condomino può anche modificare le stesse, è però necessario che si tratti di modificazioni pure e semplici, che, cioè, non rendano nuova la cosa comune mediante trasformazione, alterazione o cambiamento della sua originaria funzione e destinazione o mediante alterazione della sua entità e identità sostanziale. . Ove, invece tali effetti si producano, non si tratta più di uso delle cose comuni, ma di innovazione in senso tecnico, come tale vietata al singolo condomino e regolata dall'art. 1120 c.c. ( Cass. 10602/1990; Cass. 3549/89; Cass. 2746/89 e molte altre → pag.180 Jannuzzi).

#### **Dottrina:**

- il **Gaiotti**, *Riv. Trim. dir. Proc. civ.* , 1963, pag.786 e ss., ritiene necessari, perché si possa parlare di innovazione, una profonda alterazione della cosa, non bastando che se ne muti l'aspetto esteriore.
- Il **Peretti Griva** , *op. cit.*, pag,12 e ss, e pag.161, afferma che il condominio, per usare le cose comuni, può anche apportare alle stesse delle modificazioni, purché di forma e non di sostanza, cioè rispettose della destinazione della cosa comune e del pari diritto degli altri condomini ad usare la stessa: oltre i quali limiti, si tratta di innovazioni.
- Il **Salis**, *Il condominio negli edifici*, 1959, pag. 60 e ss e pag.120 e ss, ritiene che devono qualificarsi innovazioni tutti gli atti di modifica o le aggiunzioni alla cosa comuni, la cui liceità è subordinata dalla legge all'approvazione della maggioranza dei condomini, atti distinti dalle modifiche e aggiunzioni che ogni condomino può fare nell'esercizio del suo diritto di uso delle cose comuni.

Il Giudice di merito deve precisare le ragioni che portano a ravvisare, nelle opere che il condomino voglia eseguire sulla parte comune, il carattere di innovazione eccedente i limiti dell'uso consentito dalla legge.

Innovazioni vietate: cioè innovazioni per cui non basta la maggioranza del 1136 V comma, ma serve il consenso di tutti i condomini → tra queste ci sono anche le innovazioni che non siano dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. (Cass. 2696/75; Cass. 2740/74).

#### **Triola – Beni proprietà e diritti reali – Tomo III - Il condominio**

Pag. 187 -Costituisce innovazione ai fini del 1120, 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. (Cass. 10602/90; e n. 2746/89).

Per la S.C. il concetto di miglioramento delle cose comuni va posto in relazione all'uso dell'intero edificio, senza che sia necessario richiederne l'esistenza per ogni singola porzione di proprietà individuale..

*Le innovazioni gravose o voluttuarie – pag. 203 –*

In base al 1121 cc, qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Per la S.C. l'onerosità va intesa in senso oggettivo, dato il testuale riferimento del 1121 alle particolari condizioni ed importanza dell'edificio.

L'innovazione va considerata voluttuaria quando la spesa che comporta la sua esecuzione e manutenzione non è compensata da un corrispondente aumento dei vantaggi che ai singoli proprietari di appartamento derivano dal fatto in cui essa consiste; L'onere della prova della natura gravosa o voluttuaria grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali.

### **BRANCA: “Comunione e condominio degli edifici” pag. 424 e ss**

Sono innovazioni, e quindi richiedono la maggioranza ex 1136 V comma, le modificazioni materiali, d'una certa entità, delle cose comuni, o quanto meno anche le modificazioni immateriali che peraltro ne mutino la destinazione economica.

Esempi del primo tipo (mod. materiali): allargamento del portone delle scale, degli anditi, la sostituzione di un muro al reticolato del giardino, l'introduzione di nuovi servizi (come ad es. l'ascensore, il citofono ecc...vedi varie sentenze Cass. Pag.425 DeTilla), la trasformazione del tetto in terrazza, la trasformazione dell'impianto a carbone (!!!!) con un altro a nafta.

Esempi del secondo tipo (innovazioni immateriali): adibire un fondaco a cantina o un cortile a parcheggio per le auto dei condomini.

Alcune sentenze in merito alle innovazioni:

il **Gaiotti**, *Riv. Trim. dir. Proc. civ.*, 1963, pag.786 e ss., ritiene necessari, perché si possa parlare di innovazione, una profonda alterazione della cosa, non bastando che se ne muti l'aspetto esteriore.

Il **Salis**, *Il condominio negli edifici*, 1959, pag. 60 e ss e pag.120 e ss, ritiene che devono qualificarsi innovazioni tutti gli atti di modifica o le aggiunzioni alla cosa comuni, la cui liceità è subordinata dalla legge all'approvazione della maggioranza dei condomini, atti distinti dalle modifiche e aggiunzioni che ogni condomino può fare nell'esercizio del suo diritto di uso delle cose comuni.

**Triola** – Beni proprietà e diritti reali – Tomo III - Il condominio

Pag. 187 -Costituisce innovazione ai fini del 1120, 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

### **BRANCA: “Comunione e condominio degli edifici” pag. 424 e ss**

Sono innovazioni, e quindi richiedono la maggioranza ex 1136 V comma, le modificazioni materiali, d'una certa entità, delle cose comuni, o quanto meno anche le modificazioni immateriali che peraltro ne mutino la destinazione economica.

Esempi del primo tipo (mod. materiali): allargamento del portone delle scale, degli anditi, la sostituzione di un muro al reticolato del giardino, l'introduzione di nuovi servizi (come ad es. l'ascensore, il citofono ecc...vedi varie sentenze Cass. Pag.425 DeTilla), la trasformazione del tetto in terrazza, la trasformazione dell'impianto a carbone con un altro a nafta.

**Cass. civ., sez. III, 28-11-1998, n. 12085 - Pres. Iannotta A - Rel. Boffa Tarlatta F - P.M. Frazzini O (Conf.) - Del Soldato c. Baldini (massima 2)**

*USUFRUTTO - USO - ABITAZIONE - USUFRUTTO - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Rinnovamento ex art. 1005 cod. civ. e innovazioni in tema di condominio - Differenze.*

Il concetto di rinnovamento delle entità abbisognevole di riparazione, cui si riferisce l'art. 1005 cod. civ. in tema di ripartizione delle spese relative alla cosa oggetto di usufrutto, è ben diverso dal concetto di innovazione cui si riferiscono, in tema di condominio negli edifici, gli artt. 1120 e 1121 cod. CIV.. Il primo concetto va posto in relazione ad opere che comportano la sostituzione di entità preesistenti, ma ormai inefficienti con altre pienamente efficienti. Il secondo riguarda, invece, opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza, con aggiunta di entità non preesistenti o trasformazione di alcuna di quelle preesistenti

**Cass. civ., sez. II, 29-08-1998, n. 8622 - Pres. Baldassarre V - Rel. Spadone M - P.M. Sepe EA (Conf.) - De Palma c. Cond Via Monfalcone (massima 2)**

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - INNOVAZIONI - IN GENERE (DISTINZIONE DALL'USO) - Locazione di un bene comune ad uso abitazione anziché ad uso deposito - Innovazione - Esclusione - Delibera assembleare a maggioranza semplice ex art. 1136, comma secondo cod. civ. - Sufficienza.*

In tema di condominio di edifici costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere (nella specie la S.C. ha ritenuto che la locazione ad un condomino per uso abitativo di un appartamento condominiale, in precedenza concesso ad un condomino per uso deposito, non realizza un mutamento di destinazione nei termini precisati del bene, ma soltanto una diversa utilizzazione che l'assemblea dei condomini può deliberare a maggioranza semplice di cui all'art. 1136, comma secondo cod. CIV.).

**Cass. civ., sez. II, 05-11-1990, n. 10602 - Pres. D'AVINO GB - Rel. PAOLELLA F - P.M. DE MARTINI M (CONF) - PIERAGNOLI c. COND V COPPO (massima 1)**

*Comunione dei diritti reali - Condominio negli edifici - Innovazione - In genere - Nozione - Accertamento del giudice di merito - Incensurabilità in cassazione - Limiti - Fattispecie.*

In tema di condominio di edifici costituisce "innovazione" soggetta od approvazione con la maggioranza assembleare di cui al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. qualunque opera nuova che implichi una modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la

destinazione originaria con esclusione quindi delle modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune. Lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dall'art. 1120 cod. civ. costituisce un'indagine di fatto insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione (nella specie l'impugnata sentenza confermata dalla S.C. aveva escluso che desse luogo ad una innovazione la sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare con un diverso tipo di mattonelle).

**Cass. civ., sez. II, 29-07-1989, n. 3549 - Pres. MONTANARI VISCO G - Rel. DI CIO' V - P.M. BENANTI D (CONF) - CENTINO c. ROMERIO (massima 1)**

*Comunione dei diritti reali - Condominio negli edifici - Innovazioni - In genere - Nozione - Modificazione della casa comune rispondente allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo - Disciplina ex art. 1102 cod. civ. - Applicabilità - Esclusione.*

In tema di condominio degli edifici, deve considerarsi innovazione - come tale sottoposta alle limitazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. - non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene, operandone la trasformazione, ovvero determini la modificazione della sua destinazione, nel senso che detto bene, in seguito alle opere innovative eseguite, presenti una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere; ove, invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 cod. civ., che, pur dettato in tema di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. CIV..

**Cass. civ., sez. II, 06-06-1989, n. 2746 - Pres. D'AVINO GB - Rel. GIAVEDONI D - P.M. MARTINELLI A (CONF) - DE PAOLO c. FERRULLI**

*Comunioni dei diritti reali - Condominio negli edifici - Innovazioni - In genere - Configurabilità - Condizioni - Atti di utilizzazione della cosa comune assoggettabili alla disciplina ex art. 1102 cod. civ. - Individuazione - Criteri - Fattispecie relativa alla installazione ad opera di due condomini di un'autoclave predisposta per l'utilizzazione da parte di tutti i condomini.*

Costituisce innovazione, ai fini dell'art. 1120 cod. civ., 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 cod. civ. - 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.