

Proprietà e diritti reali

Esecuzione di opere abusive in facciata: legittimazione ad agire del singolo condomino a tutela delle parti comuni

di Saverio Luppino

[**Corte di Cassazione - sez. VI[^] Civile - 2, ordinanza n. 29924/19, relatore dott. A. Scarpa**](#)

“Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare ex post le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condomino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea”.

CASO

Le vicende giunte sino all'attenzione della Suprema Corte, riguardano il singolare caso, nel quale un condomino pervicacemente si oppone ai lavori eseguiti da altro condomino su parte comuni del fabbricato – nella specie: *“installazione di moto condensanti e caldaie...sulla facciata esterna del palazzo”* – in violazione al regolamento di natura convenzionale del fabbricato e della legge, in quanto lesivo del decoro, ed in assenza di reazione da parte degli altri condomini, i quali, invece, diversamente **con la delibera impugnata, avevano per l'appunto ratificato/autorizzato l'esecuzione dell'opera.**

L'impugnazione della delibera, per così dire “autorizzativa”, veniva rigettata in entrambi i gradi di giudizio di merito; in particolare in grado d'appello, l'impugnante articolava due motivi: il primo di essi riferisce alla omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, della sentenza impugnata, su un punto decisivo della controversia; il secondo, riguardava la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., tuttavia subiva egual sorte (rigetto), in quanto la Corte d'Appello milanese, riteneva che: **“l'autorizzazione concessa dall'assemblea del 25.6.2014, benchè indubbiamente tardiva, rientrasse nell'ambito delle decisioni di opportunità o convenienza dei condomini, non sindacabili dall'autorità giudiziaria”.**

Ricorreva in Cassazione il condomino soccombente nei precedenti gradi di giudizio, affidandosi a due motivi di ricorso, per violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., difetto di quorum e

contrarietà all'art. 1102 c.c. e 1120 c.c. e vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza.

I motivi venivano trattati congiuntamente e decisi dalla sesta sezione della Corte con udienza in camera di consiglio.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, in virtù della fondatezza dei motivi, cassava la sentenza impugnata e rinviava ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano ai fini della riassunzione della causa, in ragione del rispetto del principio enunciato in epigrafe.

QUESTIONI

Per quanto attiene al primo motivo, ovverosia vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata, la Cassazione asserisce che ciò non appare più configurabile nel nuovo testo dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., così come introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, e convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, giacché denunciabili sono *“le sole ipotesi di motivazione assente, apparente, manifestamente ed irriducibilmente contraddittoria, perplessa od incomprensibile, che si convertono nella violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c.”*^[11]. Per tale ragione, la Corte giunge a dichiarare il primo motivo di ricorso privo di *“idoneo sostegno giuridico nella parte in cui espone che, richiedendo il regolamento di condominio una autorizzazione preventiva per le modifiche delle parti comuni, perciò solo sarebbe invalida la delibera assembleare che intervenga soltanto dopo che l'opera sia stata realizzata”*.

Tuttavia ed in accoglimento al ricorso, per quanto concerne il secondo motivo, specifica come la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., involgano specificatamente la fattispecie in esame.

La prima norma, in materia di uso della cosa comune, prescrive che **l'utilizzo da parte del singolo condominio della cosa posta in regime di comunione non può essere tale da alterarne la destinazione e/o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso** secondo il loro diritto.

La norma all'art. 1120 c.c., invece, attiene alla materia delle innovazioni, ove con tale locuzione si indicano, per fini di completezza espositiva, **le opere che importano un'alterazione nell'entità sostanziale o un mutamento nella destinazione della cosa comune**.

Quest'ultima disposizione, richiamando espressamente l'art. 1136 c.c., in ordine alle necessarie maggioranze deliberative (*un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio*) ai fini di una legittima deliberazione qualora riguardante innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cosa comune, reca, per giunta, **espresso divieto** di quelle innovazione 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”.

Nella specie, la Corte d’Appello di Milano osservando come non sussistesse alcuna illegittimità delle autorizzazioni successive, in via di ratifica, concesse dall’assemblea ai condomini rispetto alle installazioni di moto condensanti e caldaie sulle pareti comuni esterne del fabbricato, seppur realizzate in violazione dell’art. 2 del regolamento, sottraeva a sanzione, la compiuta “illegalità condominiale”, nonostante integrasse – a detta del ricorrente - sinanche gli estremi del diritto di danneggiamento.

Di converso, la Corte di Cassazione, richiamando una già consolidata interpretazione e ammettendo per l’autonomia privata (regolamento convenzionali/contrattuali) la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni ai diritti dei condomini, in ragione dell’interesse comune ovvero la possibilità per il regolamento condominiale (contrattuale) di disporre limitazioni al decoro architettonico, **ben più rigorose rispetto a quelle agli artt. 1120 e 1102 c.c.** “arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, estetica ed aspetto generale dell’edificio”; ovvero richiedere per le modifiche incidenti sulle facciate dell’edificio, il benestare del progettista del fabbricato o di altro tecnico da nominare, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, **che pone nell’interesse comune una peculiare modalità di definizione dell’indice del decoro architettonico**; prescrive che i singoli condomini non possono sottrarsi agli obblighi previsti in ordine alla necessaria e preventiva autorizzazione, degli organi del condominio, al fine dell’esecuzione di qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive^[2]; pertanto cassa la sentenza d’appello, che con la ratifica successiva, aveva sanato il vizio della delibera.

La Cassazione puntualmente ricorda che il regolamento di condominio può derogare alle disposizioni dell’articolo 1102 c.c., non essendo escluso dall’articolo 1138 c.c.^[3]

La Corte di Cassazione, pur sostenendo la facoltà dell’assemblea, nell’esercizio dei suoi poteri di gestione, di ratificare o convalidare a posteriori le attività compiute in difetto della necessaria e preventiva autorizzazione, non prescinde dal richiamare la radicata elaborazione giurisprudenziale, **cui non si è uniformata la Corte d’Appello di Milano** nella misura in cui statuiva, l’insindacabilità in sede giudiziaria della autorizzazione “in ratifica”, non ravvisandosi un’ipotesi di “eccesso di potere” ed escludendo apoditticamente la possibilità di un sindacato, in sede giudiziaria, anche da parte di uno solo dei condomini (assenti, dissidenti, astenuti), circa l’opportunità o la convenienza della delibera.

La postuma convalida da parte dell’organo assembleare, tanto non può legittimare le opere poste in essere in violazione del regolamento condominiale, tanto non può escludere l’interesse dei singoli condomini dissidenti o assenti ad impugnare la delibera, ove questa autorizzi opere modificate ovvero lesive del decoro architettonico dell’edificio^[4].

Per decoro architettonico del fabbricato si intende l’estetica data dall’insieme delle linee e

delle strutture che caratterizzano l'edificio stesso e ne imprimono una determinata e armonica fisionomia. L'alterazione del decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che mutino 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.**

Il decoro architettonico è un bene comune ex art. 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica delle modifiche che si intendano apportare^[5]. Nel caso di esecuzione di opere pregiudizievoli del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso, **ciacun condomino** ha il diritto **di reagire**, chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite, *“esulando comunque dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini - né potendo attribuirla il regolamento condominiale, alla stregua dell'art. 1138, comma 4, c.c. - la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dello edificio condominiale”*^[6].

La Corte di Cassazione, pur rammentando che il sindacato dell'autorità giudiziaria, anche sulle delibere assembleari non può eccedere nella valutazione del merito e nel controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea dei condomini, ammette, nondimeno, *“che la verifica di legittimità postulata dall'art. 1137 c.c. non esclude la necessità di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale, allorquando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge”*^[7].

Appurata la legittimità del ricorso, la Corte di Cassazione enuncia il principio in epigrafe, in base al quale: qualora una clausola del regolamento condominiale imponga il consenso preventivo dell'amministratore ovvero dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini tale da modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa la facoltà di ratificare o convalidare a posteriore le attività compiute in difetto della necessaria preventiva autorizzazione, *“resta salvo l'interesse processuale di ciascun condomino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea”*.

^[1] Cass. 02/03/2018, n. 4965

^[2] Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528.

^[3] Cas. Civ. 2^ 9.11.1998 n.11268

^[4] Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927

^[5] Cass. 30.8.2004, n. 17398

^[6] Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175

 Cass. Sez. 2, 07/07/1987, n. 5905

Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

 Disponibile anche in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)