



**Lente d'ingrandimento /1**

# Lavori condominiali e proprietà esclusive.

di **[Avv. Alvisè Cecchinato](#)**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - nel testo e nelle note trovi richiami normativi e giurisprudenziali - alla fine puoi fare una verifica con la **[check list](#)** - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa **[mail](#)**

**Che problemi possono sorgere con i singoli condomini che non hanno approvato i lavori deliberati ?**

In questi tempi di "caccia" ai bonus, il Legislatore dell'emergenza ha introdotto una norma facilitativa, stabilendo che per deliberare gli interventi in questione è sufficiente la maggioranza semplice (art. 63 del "decreto agosto"<sup>i</sup>, che aggiunge il comma 9-bis all'art.119 "decreto rilancio"<sup>ii</sup>).

Le regole del Condominio importano, si sa, che la maggioranza (e in questi casi, come detto, quella semplice: ossia la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno un terzo dei millesimi) obbliga la minoranza.

Ottima cosa; ma un singolo condomino, che per chissà quale ragione è contrario ai lavori, può opporsi, e creare problemi, se non si presta qualche attenzione.

Esperienza insegna che le obiezioni più frequenti attengono alla validità della delibera, quanto all'oggetto, in particolare per la incidenza sulle parti comuni ovvero anche sulle proprietà esclusive, e quanto alle modalità, per l'accesso tramite queste ultime.

Volendo sintetizzare:

**A) *"non potete danneggiare o diminuire beni comuni"***

**B) *"non potete toccare la mia proprietà esclusiva"***

**C) *"non potete entrare nella mia proprietà esclusiva"***

Per le prime due, senza consenso non c'è rimedio (effettivamente i lavori condominiali non possono mai compromettere beni comuni e toccare le unità esclusive, nel senso però che infra preciseremo).

Per la terza, nonostante il dissenso c'è rimedio (il Giudice può autorizzare l'accesso, eliminando il rischio che si venga accusati, tra l'altro, penalmente, di violazione di domicilio) ma, come si dirà, bisogna prendersi per tempo.

## ***A) i limiti insuperabili agli interventi sulle parti comuni***

Non è una novità del "decreto agosto" facilitare l'approvazione di lavori condominiali stabilendo maggioranze minori di quelle che in generale sarebbero richieste in ragione della natura ed entità dei lavori.

Già la giurisprudenza aveva introdotto la sottile distinzione tra *innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*, per le

quali ex art. 1120 c.c. occorrono i 2/3 dei millesimi, e *modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune* che, a condizione del rispetto della *entità sostanziale* e della *destinazione originaria* (concetti invero alquanto ... interpretabili), per le quali quella particolare maggioranza non occorre<sup>iii</sup>.

Leggi speciali avevano ed hanno specificamente introdotto maggioranze particolari, più facili da raggiungere, ad esempio per eliminare le barriere architettoniche<sup>iv</sup> e anche per incentivare i risparmi energetici<sup>v</sup>.

Il legislatore della riforma, d'altra parte, ha modificato l'art. 1120 c.c. introducendo, a lato delle innovazioni per cui è rimasta la necessità dei 2/3 dei millesimi, quelle, c.d. virtuose, sempre ricollegabili alle barriere architettoniche e al risparmio energetico ma non solo, per cui è invece sufficiente l'1/2 dei millesimi (comma II<sup>vi</sup>).

Ora, come si è detto, la nuovissima norma citata all'inizio interviene stabilendo che ***le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo, ossia l'art. 119 del "decreto rilancio" che prevede incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.***

Ma, **attenzione**: la norma generale dell'**art. 1120 ultimo comma c.c.**, di cui non è dubitabile la permanente vigenza, anche per gli interventi riconducibili alla regola recentissimamente introdotta, continua a stabilire, perentoriamente ed inderogabilmente, che ***sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.***

Tre sono i limiti, insuperabili, quand'anche le innovazioni fossero effettivamente dirette a miglioramenti, usi più comodi, o maggiori rendimenti:

- 1) pericolo di pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;**
- 2) alterazione del decoro architettonico;**
- 3) inservibilità di talune parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino.**

Dunque resta assolutamente fermo il divieto di danneggiare o diminuire i beni comuni, o meglio sia i beni sia i diritti comuni.

Ovviamente è improbabile che gli interventi di cui ai bonus *possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato* (al contrario, se si mira al sisma bonus !); tuttavia è da chiedersi se *alterino il decoro architettonico* e, soprattutto, se *rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*.

La Corte di Cassazione ha più volte precisato i concetti di *decoro architettonico* e di *inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino*, e ci limitiamo a qualche citazione in nota delle pronunce più recenti<sup>vii</sup>, rimandando per approfondimenti ad una prossima "lente d'ingrandimento".

Una delibera che prevedesse lavori idonei ai bonus concernenti parti comuni ma determinanti alterazione del decoro architettonico o inservibilità di talune parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino, sarebbe nulla, e legittimerebbe il condominio contrario ai lavori a non infondate iniziative giudiziali per bloccare i lavori.

## ***B) l'intangibilità delle proprietà esclusive***

E' una ovvietà, ma spesso ci si può confondere.

L'Assemblea è, per definizione, competente a deliberare solo ed esclusivamente sulle parti comuni.

Una delibera che prevedesse lavori idonei ai bonus concernenti non solo parti comuni ma anche proprietà esclusive sarebbe nulla, e legittimerebbe il condominio contrario ai lavori a non infondate iniziative giudiziali per bloccare i lavori.

Vedasi, recentemente, Cassazione civile sez. II, 08/07/2020, n.14300: *Nell'ambito dei lavori straordinari, il condominio non può imporre i lavori in tutte le unità immobiliari anche se servono ad ammodernare l'impianto elettrico. Difatti, l'assemblea non ha il potere di invadere la sfera di proprietà dei singoli partecipanti, a meno di un'accettazione esplicita degli interessati*.

La distinzione tra proprietà comuni e esclusive, come noto, è fissata, salvo diverse previsioni nel titolo costitutivo dell'ente condominiale, dall'art. 1117 c.c., *Parti comuni dell'edificio*.

Facile a dirsi, meno nella pratica, specie se consideriamo gli interventi tipici degli attuali bonus, come le facciate, le coperture e gli impianti.

Relativamente alle facciate, va ricordato che la Corte di Cassazione è più volte intervenuta a proposito dei balconi, ribadendo che essi sono, di per sé, proprietà esclusiva, ma ricomprendendo tra le parti comuni anche alcuni loro componenti, con l'individuazione di un discrimine costituito, in sostanza, dalla funzione effettivamente prevalente, estetica (e in quel caso sono parti comuni) o funzionale (e in quel caso sono proprietà esclusive)<sup>viii</sup>.

Così ragionando, possono considerarsi parti comuni rivestimenti e frontalini, ma anche le ringhiere e più in generale i parapetti, se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole.

Non però i serramenti, salvo casi molto particolari a livello architettonico, o interpretazioni del concetto di bene comune che allo stato non trovano fondamento sicuro in dottrina e in giurisprudenza.

Relativamente alle coperture, va ricordato che il legislatore della riforma ha modificato il n. 2 dell'art. cit., aggiungendo, tra le parti comuni, anche *i sottotetti destinati per le caratteristiche funzionali all'uso comune*.

Per quanto riguarda invece gli impianti, va ricordato che il legislatore della riforma ha modificato il n. 3 dell'art. cit. precisando che sono parti comuni *gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti **fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini**, ovvero, in caso di impianti unitari, **fino al punto di utenza**, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche*.

## **C) l'accessibilità alle proprietà esclusive**

Ultima, ma non da trascurare, è la questione che, per realizzare i lavori sulle parti comuni, pur non toccando parti esclusive, sia nondimeno necessario accedere alle unità individuali.

Può facilmente darsi una esigenza di questo tipo, sempre se consideriamo gli interventi tipici degli attuali bonus, come le facciate, le coperture e gli impianti.

Si deve distinguere, invero, tra necessità (ossia: i lavori non sarebbero proprio realizzabili) e comodità (nel senso che i lavori sarebbero comunque realizzabili, dall'esterno, diventando però economicamente più onerosi).

Nel primo caso, ossia di accesso realmente indispensabile, soccorre una precisa disposizione del Codice Civile, che pacifica giurisprudenza reputa applicabile anche in ambito di edifici in condominio.

Si tratta dell'art. 843 c.c., *Accesso al fondo*: è stabilito anzitutto che *il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità*, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune; ed è stabilito anche che *se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità*.

Cassazione civile , sez. II , 16/01/2006 , n. 685 ha affermato che *l'art. 843 c.c. è applicabile anche in caso di immobili in condominio*, e i giudici di merito, in caso di rifiuto del consenso, hanno ammesso la tutela cautelare d'urgenza ex art. 700 c.p.c.<sup>ix</sup> ove l'impedimento alla esecuzione dei lavori determini un pregiudizio imminente e irreparabile.

Si tratta di un rimedio cautelare d'urgenza, quindi breve, ma, si sa, in senso relativo parlando, trattandosi comunque di una procedura giudiziaria.

Non ci si può trovare all'ultimo momento.

Nè, si badi, si può rischiare, nell'incertezza.

O sussiste il consenso del singolo condomino a far accedere, espressamente manifestato, o si presume il dissenso.

E non c'è distinzione tra locali chiusi e spazi aperti, magari di fatto facilmente accessibili.

Si può configurare, infatti, un reato: la fattispecie penale della violazione di domicilio (art. 617 c.p.) punisce *chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi* (quindi, per essere chiari: nessuna distinzione tra appartamenti e negozi, stanze interne e giardini o balconi), *contro la volontà espressa o tacita* (quindi, per essere chiari; nessuna distinzione tra divieto comunicato, e ipotetico assenso) *di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con l'inganno*.



Essendo in programma lavori condominiali, ecco una possibile **check list**:

- il lavori oggetto di delibera dell'Assemblea possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o alterare il decoro architettonico, o rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino ?
  - lo posso escludere: OK ! 👍
  - non lo posso escludere: ALT ! 🛑
    - > tutti i condomini sono d'accordo ?
      - sì, sono tutti certamente d'accordo: OK
      - no, ne ho prova: verificare raggiungimento unanimità  
verificare soluzioni alternative  
avvertire comunque Assemblea
- i lavori oggetto di delibera presuppongono di intervenire, oltre che su parti comuni dell'edificio, su proprietà individuali ?
  - lo posso escludere: OK ! 👍
  - non lo posso escludere: ALT ! 🛑
    - > limitare le delibere e i contatti ai soli lavori condominiali
    - > per altri lavori, intese separate
- il lavori oggetto di delibera presuppongono di accedere, per intervenire su parti comuni dell'edificio, a proprietà individuali ?
  - lo posso escludere: OK ! 👍
  - non lo posso escludere: ALT ! 🛑
    - > verificare con il tecnico metodologie alternative
    - > verificare consenso spontaneo, altrimenti allertare un legale



- i d.l. 14 agosto 2020 n. 104, Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia
- ii d.l. 19 maggio 2020, n. 34, Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, convertito con legge n. 77/2020
- iii innumerevoli pronunce, da Cassazione civile sez. II, 05/11/1990, n. 10602: *In tema di condominio di edifici costituisce "innovazione" soggetta da approvazione con la maggioranza assembleare di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c. qualunque opera nuova che implichi una modificazione notevole della cosa comune, alternandone 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 c.c. costituisce un'indagine di fatto insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione.*
- iv legge n. 13/1989
- v legge n. 99/2009
- vi art. 1120 II comma c.c.: *I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:*
  - 1) *le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;*
  - 2) *le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;*
  - 3) *l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.*
- vii sul concetto di **decoro architettonico**, vedasi ad esempio Cassazione civile , sez. VI , 18/01/2018, n. 1235: *Ai fini della tutela prevista dall'articolo 1120 del Cc in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione, abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. La tutela del decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile e apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, per cui il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare un'autonoma facoltà di modificare quelle parti esterne, a prescindere da ogni considerazione sulla proprietà del suolo su cui venga realizzata l'opera; vedasi tuttavia Cassazione civile sez. II, 16/04/2019, n. 10583: *Ai sensi dell'art. 1120, comma 4, la lesione del decoro architettonico di un fabbricato condominiale deve essere accertata considerando le condizioni preesistenti, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata da precedenti simili lavori.*  
sul concetto di **inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino**, vedasi ad esempio Cassazione civile , sez. II , 29/08/2018 , n. 21342: *In tema di condominio negli edifici, il limite fissato dall' art. 1120, ultimo comma, c.c. non si identifica nel semplice disagio, ovvero nel minor godimento che l'innovazione procuri al singolo condomino rispetto a quella che, fino a quel momento, è stata la sua fruizione della cosa comune, implicando il concetto di inservibilità la concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità.**
- viii tra le pronunce, da ultimo Cassazione civile sez. VI, 08/06/2020, n.10848: *Mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, i rivestimenti dello stesso devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (nella specie, la Corte ha ritenuto che l'accertamento del giudice del merito secondo cui le ringhiere costituenti il parapetto del fronte dei balconi ed i divisori degli stessi, giacché "ben visibili all'esterno", "disposti simmetricamente", "omogenei per dimensioni, forma geometrica e materiale" assolvessero in misura preponderante alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, costituisce apprezzamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità).*
- ix Tribunale , Ariano Irpino , 14/03/2005: *Deve essere confermato il decreto con cui è stato accolto il ricorso ex art. 700 c.p.c. instato da un amministratore volto ad ottenere il transito nel fondo viciniore al fine di porre in essere manutenzioni conservative all'edificio condominiale.*  
Tribunale , Salerno , 27/01/2004: *È ammissibile ed accoglibile il ricorso ex art. 700 c.p.c. diretto ad ottenere l'accesso ed il passaggio su fondo altrui ex art. 843 c.c. qualora tale accesso risulti necessario e non sussistano soluzioni tecniche alternative meno gravose per il vicino.*