

## **Cass., civ. sez. II, del 5 febbraio 2015, n. 2109**

EE dall'aprile 1999 è proprietaria di una veranda di circa 16 mq, posta su terrazzo di sua proprietà, al piano attico del Condominio. Quest'ultimo nel dicembre 1999 ha chiesto la rimozione del manufatto per violazione delle prescrizioni del regolamento condominiale e lesione del decoro architettonico del fabbricato.

La domanda è stata pienamente accolta dal fondando la condanna della convenuta alla "demolizione ed eliminazione".

Giova in proposito osservare che l'opera denunciata rientra concettualmente nella nozione di intervento sulla porzione di piano di proprietà personale, perché inerisce a bene esclusivo come quelli menzionati nell'art. 1122, che non deve essere oggetto di modifiche che rechino danno alla cosa comune.

Per comprendere in cosa consista il danno (ex art. 1122) che preclude la possibilità di eseguire l'opera sulla porzione esclusiva è doveroso far ricorso all'art. 1120 c.c., norma che ha individuato gli interessi condominiali che non possono essere lesi neppure con le innovazioni deliberate a maggioranza dall'assemblea condominiale. Essa ha vietato "le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico

È questo il percorso logico che giustifica l'applicabilità dell'art. 1120, alle attività del singolo su cosa propria comunque finalizzate all'uso più intenso della cosa comune.

Ne è stato consapevole anche il legislatore della riforma del condominio (legge 11 dicembre 2012 n. 220, destinata ad entrare in vigore il 17 giugno 2013), il quale ha completato l'art. 1122 recependo nel testo novellato l'insegnamento che aveva già interpretato la norma nel senso suddetto (così Cass. 18350/13).

Resta da aggiungere che una lesione considerata di gravità così evidente - sostanziata proprio dalla tecnica costruttiva oltre che dalla offensività architettonica - esimeva del tutto dalla ricerca di eventuali misure accomodatrici meno radicali dell'ordine di demolizione, misure peraltro che non sono state né indicate dalla parte convenuta, né, a quanto consta dal ricorso, proposte dal consulente.

Non è stata peraltro indicata alcuna norma che vincoli il giudice alla ricerca di esse, prima di ordinare la rimozione di opere lesive del fabbricato condominiale.