

## **Cass., civ. sez. II, del 24 giugno 2016, n. 13184**

6- I motivi - che, per la stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.

L'art. 1122 cod. civ., nel testo *ratione temporis* applicabile, disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere e innovazioni nella proprietà esclusiva: consente l'esercizio dei poteri dominicali sempreché non arrechi pregiudizio alle parti comuni (e comunque nel rispetto dell'altrui proprietà esclusiva del vicino). Il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento, apportandosi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare la utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini (Cass.2493/1967;2683/1980).

In sostanza, al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, (frazionamento), occorre accertare se tale realizzazione abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni che ai sensi dell'art. 1102 cod civ. spetta ai comproprietari.

Orbene, in base agli accertamenti posti a fondamento della ritenuta illegittimità della suddivisione dell'appartamento della convenuta, i Giudici hanno fatto riferimento a eventuali, ipotetiche e più intense utilizzazione della cosa comune che, in caso di vendita di una delle unità immobiliari così realizzate, l'inserimento di un nuovo nucleo familiare nell'edificio condominiale avrebbe comportato senza peraltro verificare in concreto (e dare conto della) effettiva incidenza che l'aumentato numero di condomini avrebbe determinato sull'uso delle 'cose comuni : al riguardo sarebbe stata necessaria una indagine che avesse tenuto necessariamente conto della ubicazione, della struttura e delle dimensioni dell'edificio condominiale con la descrizione in particolare delle parti comuni, in modo da accertare la potenziale compromissione dei diritti degli altri condomini per effetto del concorrente uso di un ulteriore nucleo familiare; il che non potrebbe desumersi dalla menzione nel regolamento condominiale contrattuale della (mera) esistenza di sole 14 unità, senza che sia stato in alcun modo accertata alcuna prescrizione vincolante o, meglio, alcun divieto di suddivisione degli appartamenti.

Per quel che concerne li(eventuale incidenza) sulla costituzione dell'assemblea e la formazione delle maggioranze che potrebbe derivare in futuro dall'inserimento di un ulteriore condomino, se da un lato la partecipazione al condominio in base alla complessiva somma dei millesimi sarebbe comunque inalterata, l'art. 69 n. 2) disp, att cod civ., nel testo anteriore alla modifica di cui alla legge n.220 del 2012, consentiva la revisione delle tabelle millesimali per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, quando era notevolmente alterato il valore proporzionale dei piani; il testo, attualmente vigente introdotto dalla legge n.220 del 2012, prevede che, quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superficie o di incremento delle unità immobiliare, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale della unità immobiliare, è possibile la

revisione delle tabelle millesimali nel caso in cui la gamma dei valori dei due appartamenti superi di un quinto il valore originario dell'appartamento.

*Ora, indipendentemente dalla non applicabilità della normativa vigente al momento dei fatti di causa, si impone anche una interpretazione evolutiva della disciplina, che consente di ritenere la legittimità delle opere di suddivisione dell'appartamento, nel rispetto evidentemente dei diritti degli altri condomini*

la sentenza va cassata con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello