

Cass., civ. sez. VI, del 10 aprile 2019, n. 10077

Ad avviso della ricorrente, le delibere oggetto di impugnazione, prevedendo la trasformazione del giardino comune in area comune da destinare a parcheggio realizzavano una innovazione, in tesi non consentita ai sensi del secondo comma dell'art.1120 c.c. ed in ipotesi, comunque, soggetta all'approvazione della maggioranza qualificata di cui al primo comma della norma in commento (nel testo in vigore anteriormente all'entrata in vigore della Legge n.220 dell'11.12.2012, applicabile *ratione temporis*).

I due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente in quanto tra loro connessi, sono fondati.

Ed invero "In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto" (Cass. Sez. 2, Sentenza n.11936 del 23/10/1999, Rv.530743; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5101 del 20/08/1986, Rv.447737; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n.15460 del 05/11/2002, Rv.558221).

La Corte territoriale dà atto, in motivazione, che con la prima deliberazione del 10.8.2009 l'assemblea condominiale aveva deliberato di adibire a parcheggio l'area sino ad allora destinata a giardino e, a tal fine, l'esecuzione di lavori "quali rimozione dei muretti, abbattimento delle piante di epitosfero, livellamento del suolo delle parti interessate ai lavori e spostamento dei lampioncini" (cfr. pag.3 della sentenza impugnata).

Dette opere non costituiscono semplici modifiche alla cosa comune finalizzate a sopperire alla sua eventuale insufficienza strutturale ovvero a migliorarne l'utilizzazione da parte dei condomini, bensì vere e proprie innovazioni, in quanto mediante le stesse viene ad essere modificata la concreta destinazione della cosa.

In argomento, questa Corte ha affermato -a titolo esemplificativo- che la ristrutturazione dell'impianto fognario, vecchio di oltre cinquant'anni e bisognoso di interventi strutturali, non costituisce innovazione, trattandosi di opera necessaria alla conservazione ed al godimento della cosa comune (Cass. Sez. 2, Sentenza n.16639 del 27/07/2007, Rv.599342). O ancora, che la bonifica di un terreno compiuta da uno dei comproprietari, non alterandone la destinazione economica ed essendo diretta al miglioramento del bene o a renderne più agevole la fruizione senza pregiudicare il diritto di godimento degli altri comproprietari, non integra gli estremi di un atto innovativo (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n.5729 del 23/03/2015, Rv.634993).

Il tratto caratterizzante dell'intervento di ristrutturazione o miglioria che non costituisce innovazione in senso tecnico giuridico va pertanto individuato nella conservazione della precedente destinazione concreta della cosa sulla quale esso incide.

Costituisce invece innovazione qualsiasi intervento modificativo eseguito sulle parti comuni di un edificio o su impianti o cose comuni che ne alteri l'entità materiale operandone la trasformazione, ovvero ne modifichi la destinazione di fatto, nel senso che detti beni, a seguito delle opere eseguite su

di essi, presentino caratteristiche oggettive, abbiano una consistenza materiale o comunque siano utilizzati per fini diversi da quelli precedenti all'intervento, di guisa che le opere predette precludono la concreta utilizzazione della cosa comune in modo conforme alla sua naturale e precedente fruibilità (in tal senso, cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n.8622 del 29/08/1998, Rv.518497).

Detti principi, che meritano di essere ribaditi, consentono di affermare che la trasformazione del giardino comune, realizzata mediante abbattimento dei muretti e delle essenze verdi, livellamento del suolo e spostamento dei punti di illuminazione, in funzione della nuova destinazione dell'area a parcheggio, costituisce innovazione, che come tale dev'essere assoggettata al regime previsto dall'art.1120 primo e secondo comma c.c., nel testo in vigore anteriormente all'entrata in vigore della Legge n.220 dell'11.12.2012, applicabile *ratione temporis* alla fattispecie.