

## **Cass., civ. sez. II, del 5 novembre 2019, n. 28465**

Circa le indicazioni delle norme di diritto che in ricorso si assumono violate, deve considerarsi come sia erroneo il riferimento che viene fatto dai ricorrenti (come anche dalla sentenza impugnata, che in tal senso occorre correggere) all'art. 1120 c.c.: secondo l'interpretazione di questa Corte, che va qui ribadita, in tema di condominio negli edifici, si distinguono, sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo, le innovazioni, di cui propriamente all'art. 1120 c.c., dalle modificazioni, disciplinate invece dall'art. 1102 c.c.: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (da ultimo, Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712).

Il regolamento di condominio può, del resto, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

L'elaborazione della giurisprudenza di legittimità, cui si è sostanzialmente uniformata la Corte d'Appello di Napoli (affermando la ravvisabilità del contrasto col divieto regolamentare posto dal citato art. 7 della modifica realizzata dai ricorrenti, in quanto apportata su di una parete divisoria, elemento strutturale espressamente contemplato dalla prescrizione del regolamento), spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, nella specie alle parti comuni, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Il decoro architettonico, che caratterizzi la fisionomia dell'edificio condominiale, è un bene comune, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare (Cass. Sez. 2, 04/04/2008, n. 8830). Il giudizio relativo all'impatto di un'innovazione sul decoro architettonico dell'edificio si basa, peraltro, su un'indagine di fatto tipicamente demandata al giudice del merito (Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 07/02/1998, n. 1297), rimanendo il relativo apprezzamento sindacabile in sede di legittimità soltanto nei limiti di cui al vigente art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

E' stato parimenti più volte ribadito che la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, comma 2, c.c. nella formulazione applicabile alla fattispecie in esame ratione temporis (artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis c.c., dopo le modifiche introdotte con legge n. 220/2012) - è apprestata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della consequenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio,

nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, il giudice deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di un'apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenervisi insito.

Il decoro, peraltro, proprio perché non è correlato alla sola estetica del fabbricato, ma anche alle condizioni di singoli elementi o di singole parti dello stesso, differisce dall'aspetto architettonico, cui invece fa riferimento l'art. 1127, comma 3, c.c., quale limite alle sopraelevazioni, giacché quest'ultimo sottende il riferimento allo stile del fabbricato, alla fisionomia ed alle linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore (Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22156).

Ove tuttavia, come nel caso in esame, sia presente nel regolamento di condominio un divieto di apportare "qualsiasi modifica alle parti esterne dell'edificio o nelle zone comuni, che comunque alterino l'attuale aspetto architettonico dell'edificio, e ciò con particolare riferimento ai divisori e ringhiere di balconi, ai rivestimenti dei pilastri e delle murature, alla schermatura della facciata posteriore, alle fioriere, ..." ecc., non è censurabile in sede di legittimità, sotto il profilo della violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1127 c.c. (come appunto fatto in ricorso) l'interpretazione negoziale di tale divieto nel senso che esso renda superfluo, in caso di sua inosservanza, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico del complesso immobiliare (arg. da Cass. Sez. 2, 13/06/2013, n. 14898).

Si consideri, infatti, come l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 30/06/2011, n. 14460; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 02/06/1999, n. 5393).

In un precedente di questa Corte, venne confermata, in tal senso, la decisione dei giudici di merito, che aveva ritenuto che la clausola del regolamento di condominio, richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituisse altresì titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dall'art. 1127 c.c. (Cass. Sez. 2, 14/01/1993, n. 395).

Quanto alla nuova considerazione, introdotta nel giudizio di legittimità, che vorrebbe far qualificare proprio come sopraelevazione il manufatto realizzato "lungo i lati del porticato" nella disponibilità MT, CM ed ET, va ancora ricordato che questa Corte ha più volte affermato come, ai fini dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche (Cass. Sez. 6-2, 20/12/2018, n. 33037; Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281).