



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Lavori in condominio: innovazioni consentite e vietate

Autore: Maria Monteleone | 19/04/2015



*Per stabilire se i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio o l'installazione di impianti siano legittimi occorre prima capire se si tratta di innovazioni o di semplici modifiche e poi se rientrano tra le innovazioni consentite dalla legge.*

Il **condominio** può deliberare, a determinate condizioni, **lavori di innovazione**,

cioè interventi di trasformazione che si distinguono dalle semplici modificazioni in quanto alterano la parte comune dell'edificio, mutandone la funzione e destinazione.

Per “**innovazione**” si intende infatti un'attività volta ad incidere sulla **consistenza materiale** del bene o sulla sua **utilità**, mutandone l'entità o la destinazione originaria **[1]**.

Per esempio costituisce semplice modifica l'assegnazione nominativa di posti auto nel parcheggio condominiale già esistente; costituisce, invece, innovazione la trasformazione in parcheggio (per esempio con opere di pavimentazione) di un'area condominiale prima destinata a giardino comune.

La **legge [2]** autorizza le innovazioni quando sono dirette al **miglioramento** o all'**uso più comodo** oppure al **maggiore rendimento** delle cose comuni.

### **Quali maggioranze per deliberare?**

Affinché l'assemblea possa deliberare le innovazioni è necessario un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** e almeno **2/3** del valore dell'edificio.

Un diversa maggioranza è richiesta per alcuni tipi di innovazioni, espressamente indicati dalla legge, per i quali occorre un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la **metà del valore dell'edificio**. Si tratta di opere e interventi per:

- migliorare la **sicurezza** e la **salubrità** degli edifici e degli impianti;

- eliminare **barriere architettoniche**;
- contenere il **consumo energetico** degli edifici;
- realizzare parcheggi destinati ai condomini;
- produrre **energia** mediante utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili;
- installare **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 delle singole utenze (fanno eccezione gli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire ad altri condomini di farne uso secondo il loro diritto).

### **Innovazioni vietate**

La legge **vieta** però tutte le innovazioni che:

- possono recare **pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza** dell'edificio;
- alterano il **decoro architettonico**;
- rendono alcune parti comuni dell'edificio **inservibili** all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Vediamo a titolo esemplificativo alcuni casi di innovazioni che la giurisprudenza ha ritenuto **illegittime** in quanto contrarie al divieto previsto dalla legge:

- innovazione effettuata in **violazione di norme antisismiche**: in questo caso i condomini hanno diritto ad ottenere la rimessione in pristino **[3]**;

- innovazione che **altera l'aspetto armonico** dell'edificio a prescindere dal pregio estetico, come per esempio l'installazione di una canna fumaria che percorre tutta la facciata condominiale **[4]**;

- sopraelevazione che non rispetta lo stile del fabbricato e si pone in disarmonia con la costruzione preesistente **[5]**;

- innovazione che spezza il disegno armonico della facciata, ad esempio trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente sul piano ammezzato che spezza il disegno di balconi sulla facciata di un edificio ottocentesco ed è realizzata di un colore troppo diverso e contrastante con quello della facciata stessa **[6]**;

- innovazione che costituisce un uso illegittimo della parte comune provocandone **l'inservibilità per altri condomini**: per esempio, intervento di comunicazione tra due appartamenti dello stesso condomino tramite apertura di un varco nel muro, costituendo una servitù di passaggio gravante sull'intero condominio **[7]**.

## Note

**[1]** Cass. sent. n. 12654/2006. **[2]** Art. 1120 cod. civ. **[3]** Cass. sent. n. 4958/1981.

**[4]** Cass. sent. n. 10350/2009. **[5]** Cass. sent. n. 10048/2013. **[6]** Cass. sent. n. 14445/2009. **[7]** Cass. sent. n. 21395/2013. *Autore immagine: 123rf com*