

Negli edifici in condominio i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad essi corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, dall'art. 1102 e 1122 cod. civ., non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico del fabbricato (nel caso, la Suprema Corte, in applicazione del suindicato principio, ha confermato la sentenza del giudice del merito che aveva giudicato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale, dopo aver incesurabilmente accertato che da essa non era derivata alcuna sostanziale modifica dell'entità materiale del bene, nè il mutamento di destinazione dell'androne comune, di cui il ricorrente poteva continuare a fare uso secondo il suo diritto; incontestata essendo ulteriormente rimasta l'insussistenza di alterazione del decoro architettonico del bene medesimo in conseguenza di detta apertura).

Riepilogando, si precisa che i lavori innovativi che devono essere inquadrati nelle norme dell'art. 1120 c.c., sono le opere che *modificano la cosa comune*. Cioè, le opere che *incidono sull'essenza della cosa e ne alterano l'originaria funzione e destinazione*.

Mentre, tutte le *opere di modificazione* che ogni condomino ha la possibilità di realizzare sulla *cosa comune*, per averne una migliore utilizzazione, per la sua proprietà esclusiva senza alterare la consistenza, nè la destinazione della cosa stessa, e senza pregiudicare i concorrenti diritti degli altri condomini, *sono a priori lecite e concesse semplicemente anche al singolo a norma dell'art. 1102 c.c., senza sia necessaria una delibera di assemblea*.

Cass. civ. sent. n. 4314, 26/3/2002, Sez. II