



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANTONIO SCARPA - Presidente -

LUCA VARRONE - Consigliere -

VALERIA PIRARI - Consigliere -

STEFANO OLIVA - Consigliere Rel. -

ANDREA PENTA - Consigliere -

CONDOMINIO

Ad. 03/07/2026 - CC

R.G.N. 7403/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 7403-2022 proposto da:

██████████ S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente depositata in ROMA, ██████████, nello studio dell'avv. ██████████, che lo rappresenta e difende

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO ██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ██████████, presso l'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende

- controricorrente -



avverso la sentenza n. 6065/2021 della CORTE DI APPELLO di ROMA, depositata in data 17/09/2021;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 19.3.2009 [REDACTED] S.r.l. evocava in giudizio il Condominio [REDACTED] innanzi il Tribunale di Roma, impugnando la delibera assembleare del 19.2.2009, in relazione al punto 4 posto all'ordine del giorno, con la quale era stata deliberata la recinzione dell'edificio condominiale. L'attrice sosteneva che tale decisione implicava una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. ed invocava l'accertamento della nullità, o comunque l'annullamento, della deliberazione impugnata.

Si costituiva il Condominio, resistendo alla domanda.

Con successivo atto di citazione la medesima società impugnava anche la deliberazione del 28.2.2011, nella quale era stata reiterata la discussione ed approvazione dei medesimi argomenti ed era stata decisa, in attesa di realizzare la più ampia recinzione approvata nel 2009, la messa in opera di un cancello a delimitare il lato di ingresso all'edificio, per ragioni di sicurezza e decoro dell'edificio.

Anche in questo caso si costituiva il Condominio, resistendo alla domanda.

Il Tribunale, dopo aver riunito i due giudizi, li decideva con sentenza n. 2154/2014, con la quale accoglieva la domanda della società attrice.

Con la sentenza impugnata, n. 6065/2021, la Corte di Appello di Roma accoglieva il gravame interposto dal Condominio avverso la decisione di prime cure, riformandola e rigettando le domande dell'ordinaria società attrice, che condannava al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio. Riteneva in particolare, la Corte



distrettuale, che le modifiche delibere adottate dal Condominio non costituissero lesione della proprietà privata, poiché la delimitazione di un complesso edilizio, mediante recinzione, non rientra nel novero delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., posto che essa non modifica in modo sostanziale né l'essenza, né l'uso cui la cosa comune è destinata, ma è tesa a salvaguardare gli interessi e le ragioni dei partecipanti al condominio, da individuare nell'esigenza di precludere, per motivi di sicurezza, l'accesso al porticato comune a terzi estranei, in orario notturno e festivo. A fronte di tale interesse, secondo la Corte di merito, non si riscontrava alcuna compromissione del diritto del condomino appellato, poiché rimaneva *"... immutata la possibilità di accesso all'esercizio commerciale – in ragione dei plurimi accessi, da lasciare aperti nell'orario dello svolgimento dell'attività commerciale – l'incidenza negativa sulla visibilità dell'esercizio commerciale dalla strada pubblica deve considerarsi modesta, essendo ostruita la visibilità di una sola vetrina, ed in ragione di ciò deve prevalere, nell'ottica del contemperamento degli interessi, la legittima esigenza dei condomini di recintare il complesso edilizio per ragioni di sicurezza"* (cfr. pag. 4 della sentenza impugnata).

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione [REDACTED]
S.r.l., affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso il Condominio [REDACTED]
[REDACTED]

In prossimità dell'udienza camerale, ambo le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. perché la Corte di Appello avrebbe ravvisato l'errore del Tribunale, che aveva accolto la domanda sul



presupposto della lesione del decoro architettonico dell'edificio, assumendo, erroneamente, che la relativa questione non sarebbe stata sollevata in prime cure dalla società attrice.

La censura è infondata.

La società ricorrente sostiene che il Tribunale non si sarebbe pronunciato *ultra petita*, in quanto, a fronte della domanda di nullità o annullamento della delibera condominiale oggetto di causa, la questione della potenzialità lesiva del decoro architettonico dell'intervento era comunque stata devoluta al giudice di prime cure. Inoltre, la nullità della deliberazione ben poteva essere rilevata anche d'ufficio, onde la Corte di Appello avrebbe sbagliato nel ritenere che il giudice di primo grado si fosse pronunciato oltre la domanda propostagli.

La Corte di Appello ha evidenziato che il motivo di nullità dedotto dalla società attrice era limitato alla lesione della proprietà individuale, e non anche del decoro del fabbricato, e questa specifica statuizione non è contrastata in modo adeguato dal motivo in esame; la ricorrente, infatti, non deduce affatto di aver dedotto anche la questione del decoro dell'edificio, ma, anzi, nel suo argomentare conferma indirettamente di non averlo fatto, poiché sostiene che la questione era comunque compresa nella domanda di nullità o annullamento proposta e che il giudice di merito ben poteva e doveva ravvisare la nullità della delibera anche *ex officio*.

La doglianza non considera l'oggettiva diversità delle due questioni, rispettivamente rappresentate dalla lesione del diritto individuale del partecipante al condominio e del pregiudizio per il decoro architettonico dell'edificio. Con la prima, infatti, si deduce che l'atto deliberativo dell'assemblea condominiale abbia comportato una



lesione dei diritti dominicali del singolo partecipante, e dunque una limitazione del diritto di usare del suo immobile di proprietà esclusiva; mentre con la seconda si prospetta un diverso pregiudizio all'intero fabbricato, e dunque una lesione alla cosa comune. Le due domande, quindi, mirano a finalità diverse e si fondano su presupposti di fatto e diritto differenti. Del resto, la norma dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. recita che *"Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*. Essa, quindi, tutela le parti comuni dell'edificio, non anche quelle individuali (se non nella prospettiva del collegamento strumentale, materiale o funzionale, ovvero della relazione di accessorio a principale, tra beni ex art. 1117 c.c. e singole unità in proprietà esclusiva), mentre nella specie [REDACTED] S.r.l. aveva lamentato che l'innovazione deliberata dal condominio incidesse negativamente soltanto sul diritto di godere della sua proprietà individuale (cfr., al riguardo, quanto affermato in chiusura di pag. 9 e in apertura di pag. 10 del ricorso, ove si dichiara che *"Nel caso di specie, le delibere in questione devono ritenersi nulle in quanto incidono sulla proprietà esclusiva di Scotia, posto che le recinzioni da installarsi sul portico condominiale deliberate dall'assemblea a maggioranza avrebbero avuto l'effetto di limitare il godimento della proprietà esclusiva dell'odierna ricorrente"*).

Secondo orientamento consolidato di questa Corte, la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato, l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione



attinente a quella questione (Cass. 25 giugno 2018, n. 16675; Cass. 19 aprile 2025, n. 10361; Cass. 25 maggio 2026, n. 16087).

A fronte della diversità dei presupposti di fatto e diritto e delle finalità delle due diverse azioni suindicate, quindi, la Corte di Appello ha correttamente rilevato l'extrapetizione in cui era incorso il giudice di prime cure, nell'aver rilevato una lesione del decoro architettonico dell'edificio mai allegata da parte attrice.

Con il secondo motivo, la parte ricorrente lamenta l'erronea e falsa applicazione dell'art. 1120, ultimo comma, c.c., perché la Corte distrettuale avrebbe erroneamente ritenuto che la delimitazione del portico condominiale oggetto di causa non avrebbe costituito innovazione vietata, poiché essa non mutava né l'essenza della cosa comune sulla quale incideva, né la sua destinazione.

La censura è infondata.

La società ricorrente sostiene che, diversamente da quanto opinato dalla Corte capitolina, nel caso di specie fosse stata alterata la destinazione d'uso del portico comune, escludendo la possibilità del pubblico di accedervi, e richiama, a sostegno della propria tesi, la sentenza n. 12654/2006 di questa Corte. Inoltre, la ricorrente afferma che poiché l'opera necessitava di autorizzazione amministrativa, essa non poteva essere qualificata come mera modifica, ma costituiva vera e propria innovazione.

In primo luogo, va evidenziato che la delibera impugnata è del 19.2.2009 e dunque è anteriore all'entrata in vigore della riforma del condominio, di cui alla legge 11.12.2012 n. 220, con la quale è stata introdotto l'art. 1117 ter c.c. Alla fattispecie si applica, di conseguenza, *ratione temporis*, la disciplina anteriore alla predetta novella, alla luce



della quale è corretto l'inquadramento della fattispecie nell'ambito dell'art. 1120 c.c.

Fatta tale precisazione, deve osservarsi che la stessa pronuncia richiamata dalla società ricorrente milita in senso contrario rispetto alla sua tesi, poiché essa afferma il principio secondo cui *"In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti; peraltro le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di un facere, necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa. Pertanto, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condomini, la quale si limiti a lasciare immutato lo status quo ante relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12654 del 26/05/2006, Rv. 589581). Perché la modificazione della cosa comune possa essere sussunta nel paradigma di cui all'art. 1120 u.c. c.c. –applicabile, come detto, *ratione temporis* alla fattispecie– occorre, dunque, che essa ne alteri la destinazione originaria, il che nella specie non è avvenuto, posto che gli accessi al portico –secondo quanto accertato dalla Corte di merito e non specificamente contestato da [REDACTED] S.r.l.– rimangono aperti in orario diurno, e vengono chiusi soltanto di notte e nei giorni festivi, ovverosia quanto l'esercizio commerciale della odierna ricorrente non opera. Non si configura, dunque, né violazione del criterio di cui all'art. 1120 c.c., nei termini in cui esso è stato



interpretato da questa Corte sino al 2013, posto che non vi è alterazione sostanziale della destinazione del portico, che rimane aperto al pubblico, sia pure con la limitazione delle sole ore notturne e dei giorni festivi. A tal riguardo, va data continuità al principio, affermato da questa Corte in una fattispecie sostanzialmente sovrapponibile a quella oggetto del ricorso, secondo cui *"costituiscono innovazioni vietate, se non approvate nei modi di legge dai condomini, quelle opere che alterano sostanzialmente la destinazione e la funzionalità della cosa comune, in guisa da turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei partecipanti. Pertanto la recinzione della zona verde di un viale comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, deliberata dall'assemblea dei condomini a difesa della proprietà condominiale, non è suscettibile di inquadramento in una ipotesi di innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata a una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa, bensì configura un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrante negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore, per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art 1136 c.c."* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4035 del 21/09/1977, Rv. 387717, che a sua volta richiama Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2945 del 19/10/1974, Rv. 371391, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2132 del 16/06/1969, Rv. 341429, e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 611 del 13/03/1963, Rv. 260806).

In base a quanto accertato dal giudice di merito, inoltre, non si configura neppure alcuna lesione del diritto di ██████████ S.r.l. di fruire del bene comune in questione, poiché esso rimane aperto durante le ore in cui l'esercizio commerciale è attivo, e dunque l'apposizione della cancellata non è idonea a modificare in alcun modo l'uso del



portico che l'odierna ricorrente faceva prima della sua realizzazione. Da ciò deriva anche l'infondatezza del richiamo alla sentenza di questa Corte n. 12930/2012, operato a pag. 12 del ricorso, poiché in quel caso si discuteva di opere implicanti l'abbattimento di barriere architettoniche (e dunque di un caso totalmente diverso da quello oggetto del presente giudizio) per l'esecuzione delle quali è stata ritenuta insufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma secondo e terzo, c.c. –che deroga all'art. 1120, comma primo, che richiama il comma quinto dell'art. 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate– qualora gli interventi siano lesiva dei diritti di un condomino sulle parti di sua proprietà esclusiva (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12930 del 24/07/2012, Rv. 623476). Una volta esclusa, infatti, l'incidenza negativa, in concreto, della modificazione contestata sulla proprietà privata del singolo condomino e sul precedente uso che quest'ultimo faceva della cosa comune, non opera il divieto di cui all'art. 1120 u.c. c.c. (cfr., sul punto, anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6109 del 25/06/1994, Rv. 487193).

Spetta, del resto, al giudice del merito, sulla base di apprezzamento di fatto sindacabile in cassazione soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. e all'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c., verificare se l'innovazione deliberata dall'assemblea ecceda dai limiti posti dall'art. 1120, ultimo comma, c.c., risultando essa espressione della volontà collegiale volta alla realizzazione degli interessi comuni.

Né, per altro verso, rileva la circostanza che l'opera sia stata oggetto di autorizzazione, poiché va ribadito, al riguardo, che *"In tema di condominio negli edifici, per la legittimità dell'innovazione, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., è irrilevante che l'autorità amministrativa abbia autorizzato l'opera, in quanto il rapporto tra la*



pubblica autorità e il condomino esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condomini" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20985 del 06/10/2014, Rv. 632393; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1936 del 14/05/1977, Rv. 385655). Anche quest'ultimo profilo della doglianza in esame, dunque, deve essere disatteso.

Con il terzo motivo, la società ricorrente contesta l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe trascurato di verificare l'effettiva sussistenza dei motivi di sicurezza e decoro che il Condominio aveva addotto a fondamento della decisione di apporre la recinzione contestata a chiusura del portico comune.

La censura è infondata.

La società ricorrente sostiene che la Corte di seconde cure, per poter motivatamente riformare la decisione del Tribunale, avrebbe dovuto svolgere adeguata istruttoria al fine di verificare se effettivamente sussistevano le motivazioni addotte dal condominio a giustificazione della deliberazione oggetto di contestazione.

La doglianza, tuttavia, si fonda su un duplice errore di diritto.

Da un lato, infatti, essa presuppone che la decisione di prime cure possa essere scalfita solo a fronte di un nuovo approfondimento istruttorio della Corte del gravame, trascurando la natura del giudizio di appello, che non è un "*novum iudicium*" (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n.18932 del 27.9.2016, Rv. 641832) bensì una "*revisio prioris instantiae*" (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 27199 del 16/11/2017, Rv. 645991). Di conseguenza, il giudice di appello ha il potere-dovere di riesaminare l'intero compendio istruttorio acquisito dal giudice di prime cure, eventualmente rinnovandolo -ove lo ritenga necessario- al fine



di realizzare una revisione critica della decisione impugnata, da condurre in piena autonomia, con il solo limite delle questioni che siano state effettivamente devolute alla sua cognizione mediante i motivi di appello. Ne consegue che la Corte di appello ben può ritenere sussistenti circostanze di fatto non adeguatamente valorizzate dal Tribunale, senza per questo solo dover condurre necessariamente una autonoma attività di istruzione della causa (art. 345, comma 3, c.p.c.).

Dall'altro lato, invece, la censura in esame non considera che, in tema di impugnazione di delibere dell'assemblea condominiale, spetta alla parte attrice la prova della violazione di legge contestata. Non era quindi il Condominio ad essere onerato di provare l'effettiva sussistenza di motivazioni di sicurezza e di tutela del decoro dello stabile, anche perché dette motivazioni non sono necessarie per giustificare l'innovazione in concreto deliberata; quest'ultima, infatti, ben poteva essere adottata anche a prescindere da dette esigenze, con i soli limiti, già considerati, di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c.

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in € 5.500



oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti, nonché € 200 per esborsi.

Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 03 luglio 2026.

IL PRESIDENTE
Antonio Scarpa

