



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI	Presidente
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere Rel.
ANTONIO SCARPA	Consigliere
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.25/09/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 35397/2019 R.G. proposto da:

CARLO, rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

GIOIELLERIA DI

SNC, rappresentato e difeso dagli avvocati

-controricorrente-

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO NAPOLI n. 2082/2019 depositata il 16/04/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/09/2025 dal Consigliere GIUSEPPE TEDESCO.

Udito il Procuratore generale in persona del dott. Tommaso Basile, che ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

Carlo, proprietario di un appartamento in Ischia,
, chiamò in giudizio dinanzi al Tribunale di Napoli,



sezione distaccata di Ischia, la Gioielleria .di , denunciando che la convenuta, proprietaria di un vano compreso nel medesimo stabile, adibito a gioielleria, aveva apportato una molteplicità di modifiche, realizzate abusivamente e che avevano inciso sulla statica del fabbricato, avuto riguarda alla tenuta antisismica della struttura, oltre che arrecare pregiudizio all'estetica del medesimo fabbricato. Il giudice di primo grado accolse la domanda limitatamente a un unico profilo, riguardante la modifica di un balcone. La Corte d'appello, adita dall'attore con appello principale e dalla convenuta con appello incidentale, rigettò l'appello principale e accolse l'appello incidentale, così rigettando *in toto* la domanda attorea. La Corte ritenne che l'attore non avesse fornito la prova dell'epoca di realizzazione delle modifiche, prova ritenuta essenziale per giustificare l'applicazione della normativa antisismica integrativa dell'art. 873 c.c., essendo irrilevante nel giudizio civile ogni altra violazione di natura amministrativa. La Corte di merito ritenne inoltre legittime, in quanto consentite dall'art. 1102 c.c., sia l'apertura, da parte della convenuta, di un varco nel muro perimetrale. sia l'installazione di un condizionatore sulla facciata esterna del fabbricato, escludendo allo stesso tempo un pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio dipendente da tali iniziative. Per la cassazione della decisione, Carlo ha proposto ricorso affidato a sette motivi, illustrati da memoria, nella quale si rende noto che il ricorrente è deceduto. La società convenuta ha resistito con controricorso, depositando anche la memoria.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In ordine al decesso del ricorrente, portato a conoscenza della Corte con la memoria, non occorre assumere alcun provvedimento, in rapporto al noto principio, secondo cui «nel giudizio di cassazione, in considerazione della particolare struttura e della disciplina del procedimento di legittimità, non è applicabile l'istituto dell'interruzione del processo, con la conseguenza che la morte di una delle parti, intervenuta dopo la rituale instaurazione del giudizio, non assume alcun rilievo, né consente agli eredi di tale parte l'ingresso nel processo» (Cass. n. 1757/2016).

2. Il primo motivo di ricorso propone le seguenti censure: a) violazione degli art. 115 e 116 c.p.c., deducendosi l'esistenza di una molteplicità di elementi istruttori che confermavano l'epoca di realizzazione delle modifiche fatte dalla convenuta, che risalivano al 1997; b) la violazione dell'art. 2697 c.c. sul riparto dell'onere della prova; c) l'epoca di realizzazione delle modifiche non era stata contestata, avendo la convenuta anzi ammesso di avere eseguito opere di straordinaria manutenzione nel 1997.

Il secondo motivo denuncia omesso esame di fatti decisivi, consistenti in elementi provenienti da entrambi le parti, che comprovavano l'epoca di realizzazione delle opere, derivando da tale omissione la conseguente violazione delle norme di urbanistica e di edilizia, oltre che della normativa antisismica.

Il terzo denuncia omesso esame di fatti decisivi per il giudizio e la conseguente violazione delle medesime norme richiamate nel motivo precedente, con particolare riferimento alle modifiche del vano sottoscala.

Con il quarto e con il quinto motivo si sostiene che il vizio incorso nella decisione, nella parte in cui ha imputato all'attore di non



avere dato la prova dell'epoca di realizzazione delle modifiche, aveva determinato una molteplicità di violazioni di legge, tenuto conto in particolare che le opere realizzate dalla convenuta non rispettavano la normativa antisismica.

3. I primi cinque motivi, da esaminare congiuntamente, sono fondati, nei limiti di seguito indicati.

La Corte d'appello ha ritenuto necessaria la prova dell'epoca di realizzazione delle opere oggetto di causa, al fine di poter giustificare l'applicazione della normativa antisismica, integrativa dall'art. 873 c.c.; dall'altro, ha ritenuto la rilevanza di tale prova anche nella prospettiva che emergeva dalla difesa del convenuto, il quale aveva posto la questione, riguardante la collocazione temporale delle modifiche, ai fini dell'acquisto del diritto a mantenere la situazione attualmente esistente.

Il primo richiamo, operato dalla sentenza impugnata, è fuori luogo, perché nella specie l'attore denunciò le modifiche sotto una pluralità di profili, che non coinvolgevano le norme sulle distanze fra le costruzioni. È del pari erroneo il riferimento all'usucapione, operato dalla convenuta e recepito dalla decisione impugnata. Invero, in materia sia di innovazioni, sia di modificazione della cosa comune sussiste il divieto di realizzare opere contrastanti con le esigenze tutelate dal secondo comma dell'art 1120 c.c., a norma del quale sono vietate e non possono pertanto essere eseguite dai condomini innovazioni che arrechino pregiudizio alla «stabilità» o alla «sicurezza» dell'edificio (Cass. n. 2740/1974). Tale norma è così applicabile in via analogica alle modificazioni consentite al singolo condomino ex art. 1102, primo comma, per la identità di *ratio* (Cass. n. 12343/2003).



Secondo la giurisprudenza di questa Corte l'esecuzione, su di una parte comune dell'edificio condominiale, di opere od innovazioni non consentite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 c.c. dà diritto agli altri condomini di ottenere la rimessione in pristino e ciò soprattutto quando la innovazione, per essere stata eseguita in violazione delle norme antisismiche, sia tale da recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato (Cass. n. 4958/1981). Quando l'innovazione può essere dannosa alla stabilità e alla sicurezza fabbricato, l'azione diretta ad ottenere la *restitutio in integrum*, di cui gli altri condomini sono titolari, non è soggetta a prescrizione ventennale. Insomma, operano *mutatis mutandis*, i principi affermati da questa Corte in materia di sopraelevazione (Cass. n. 17035/2012). «I condomini possono opporsi alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello, o lastrico solare, che pregiudica le caratteristiche architettoniche dell'edificio e, se eseguita, ne possono chiedere la riduzione in pristino e il risarcimento del danno; ma la relativa azione, posta a tutela dei proprietari esclusivi del piano sottostante, comproprietari delle parti comuni, è soggetta a prescrizione ventennale, perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condomino che ha sopraelevato in violazione dell'obbligo di cui al comma terzo dell'art. 1127 cod. civ. acquista, per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo diritto di sopraelevare, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di



accertamento negativo è imprescrittibile» (Cass. n. 10334/1998; n. 17035/2012).

Il giudice di merito, quindi, investito di una domanda con la quale sono denunziate modifiche incidenti sulla statica e la sicurezza dell'edificio, e non solo del decoro architettonico, deve accertare il pericolo in concreto, non essendo rilevante, in tale ambito, il decorso del tempo.

Tale indagine è stata totalmente omessa nel caso in esame dalla Corte d'appello, la quale ha ritenuto dirimente la prova dell'epoca di realizzazione delle modifiche in rapporto all'applicabilità della normativa antisismica. L'affermazione riecheggia il principio secondo il quale «la disciplina dettata in materia di costruzioni antisismiche dalla legge 2 febbraio 1974 n. 64 e dai decreti del Ministero dei lavori pubblici contenente le norme tecniche previste dall'art. 3 della legge stessa si applica, ai sensi dell'art. 32, solo alle costruzioni eseguite dopo l'entrata in vigore delle norme tecniche e non a quelle realizzate in precedenza, che restano soggette alla disciplina della legge 25 novembre 1962 n. 1684» (Cass. n. 14714/1999). Si deve certamente ammettere che l'inosservanza delle cautele imposte dalla legge antisismica determini una presunzione di pericolosità (Cass. n. 31032/2024; n. 2000/2020), ma questo non vuol dire *a contrario* che, in difetto dei presupposti per l'operatività di tale presunzione, ogni indagine sul punto diventi superflua. La modifica realizzata dal condomino, qualora suscettibile di incidere sulla statica e la sicurezza dell'edificio, rimane ugualmente illegittima ex art. 1102 c.c. e 1120 c.c., secondo i principi sopra richiamati. Pertanto, il giudice del merito, investito di una domanda proposta da un condomino nei confronti di altro condomino, individuato dal primo quale autore di



modifiche denunciate non solo sotto il profilo del decoro architettonico e della violazione del limite del "pari uso" (cfr. Cass. n. 26702/2025), ma anche con riguardo a pregiudizi alla statica dell'edificio, non può omettere di esaminare anche gli inconvenienti attinenti specificamente a tale ulteriore aspetto (cfr. Cass. n. 144/1971).

4. Il sesto motivo denuncia violazione degli art. 1102, 1117 e 1120 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n. 3, c.p.c.: la sentenza è censurata nella parte in cui ha ritenuto che l'apertura di un varco nel muro comune non violasse l'art. 1102 c.c.; analoga censura è proposta in relazione all'installazione di un condizionatore. Si censura inoltre la decisione per non avere ravvisato la lesione al decoro architettonico dell'edificio.

Il motivo è infondato. «I lavori eseguiti su di un muro maestro (scavo di una nicchia, allargamento o apertura di un varco) posto all'interno di un singolo appartamento, al fine di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare, qualora non pongano in pericolo la fondamentale funzione di assicurare la stabilità dell'edificio, non integrano un abuso della cosa comune, suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102, comma 1, c.c., a condizione che i lavori non compromettano la sicurezza o altre essenziali caratteristiche del muro posto a servizio dell'edificio» (Cass. n. 35851/2021).

È stato chiarito, in applicazione della stessa regola e ricorrendo le medesime condizioni, che è possibile installare un condizionatore d'aria sulla facciata dell'edificio. «L'uso più intenso delle cose comuni a favore di alcuni condomini può ritenersi consentito quando sussista la duplice condizione a) della non alterazione della



destinazione economica della cosa, sia in relazione alla sua struttura, sia in relazione alla volontà dei condomini e all'uso concreto fattone b) del rispetto del pari diritto degli altri condomini secondo il loro diritto, in relazione all'uso praticato e alle eventuali possibili e probabili utilizzazioni che essi si aspettano, dovendo preservarsi il rapporto di equilibrio giuridico ed economico della comunione. L'accertamento del rispetto di tali limiti spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato» (Cass. n. 574/1971; n. 1072/2005).

La sentenza impugnata ha ritenuto che tali condizioni fossero rispettate e la relativa valutazione, supportata da logica e adeguata motivazione, non è sindacabile in questa sede.

Lo stesso dicasi per quanto riguarda il decoro architettonico, rispetto al quale la Corte di merito ha motivatamente escluso qualsiasi lesione. «Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia. L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro di un determinato fabbricato è demandata al giudice di merito il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato (Cass. n. 8731/1998; n. 5417/2002).

Quanto al denunciato pregiudizio alla statica dell'edificio, la censura è assorbita dall'accoglimento dei primi cinque motivi.



5. Il settimo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio con riferimento all'accoglimento dell'appello incidentale della società convenuta, che era stata giustamente condannata in primo grado al ripristino del balcone sovrastante la gioielleria.

Il motivo è infondato. La Corte d'appello ha ritenuto, fra l'altro, che la domanda sul punto, anche a volere prescindere dall'imputabilità della condotta alla società convenuta, sarebbe comunque infondata, essendo decorsi oltre venti anni dalla modifica. Con il motivo in esame, il ricorrente sottolinea che la convenuta non aveva eccepito l'usucapione. In questo senso, però, la censura non tiene conto di quanto affermato dalla sentenza a pag. 4, circa il decorso di quaranta anni dalle modifiche. Si ricorda che l'eccezione di usucapione, così come qualsiasi eccezione, non richiede formula sacrali (Cass. n. 8225/2004). In quanto all'ammissione della convenuta, circa la collocazione dei faretti nel 1996, enfatizzata dal ricorrente, la stessa è irrilevante e non incrina la logica della decisione (di tale ammissione, limitata a un intervento marginale, si dà atto anche nella sentenza impugnata).

6. In conclusione, accolti i primi cinque motivi, nei sensi si cui sopra, rigettati il sesto e il settimo motivo, la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, la quale esaminerà le domande sulla base dei ricordati principi; ad essa si demanda, altresì, la liquidazione delle spese di lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie, nei sensi di cui in motivazione, i primi cinque motivi; rigetta il sesto e il settimo motivo; cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per la liquidazione delle



spese di legittimità, innanzi alla Corte d'appello di Napoli in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 25/09/2025.

Il consigliere estensore

GIUSEPPE TEDESCO

Il Presidente

MILENA FALASCHI

