

## **Articolo 1121**

### **Innovazioni gravose o voluttuarie**

“Qualora l’innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all’importanza dell’edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l’utilizzazione separata non è possibile, l’innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l’ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell’innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell’opera”.

### **SENTENZE**

- L’installazione sostitutiva di una recinzione in rete metallica su di un’area condominiale comune, già in precedenza delimitata da paletti uniti da una catena interposta, non implica alterazione sostanziale o cambiamento dell’originaria destinazione nè, mutamento dell’entità materiale del bene attraverso una sua radicale trasformazione. (Fattispecie di rigetto dell’impugnazione avverso delibera assembleare assunta, secondo la tesi attorea, in spregio delle maggioranze che l’art. 1136, quinto comma, c.c. richiede per le innovazioni dirette al miglioramento delle cose comuni) (Trib. civ. Bologna, sez. II, 7 marzo 2000, n. 639).
- La trasformazione di parte del giardino condominiale in parcheggio, determinando un’alterazione nella destinazione del detto bene, provoca un’effettiva menomazione dell’utilità che il condomino può trarre dal bene comune sotto il profilo della salubrità e del decoro; costituisce pertanto un’innovazione che non può essere deliberata a maggioranza, ma solo con il consenso di tutti i condomini (Tribunale Napoli, sez. III, sent. 6945/98).
- L’installazione di un impianto di autoclave rientra tra le opere di conservazione dell’impianto idrico e non tra le migliorie, con la conseguenza che, ai sensi degli articoli 1118 e 1123 del c.c., alle spese relative debbono contribuire tutti i condomini, compresi quelli che, abitando ai piani inferiori, non risentono affatto delle carenze idriche (o ne risentono in misura minore) e quelli che intendono rinunciare al servizio (Cass. Civ. sent. 1389/98).
- In tema di condominio di edifici, l’art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo «pro quota» nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell’opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l’iniziativa dell’opera. (Fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell’edificio condominiale non all’atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini) (Cass. civ. sent. 8746/93).
- In tema di condominio di edifici, l’art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell’opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l’iniziativa dell’opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell’edificio condominiale non all’atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini). (Cass. Sent. 18.08.1993 n 8746).

- Qualora l'installazione del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio risulti, in relazione alle caratteristiche ed alla situazione logistica dell'immobile, non gravosa né voluttuaria, tale innovazione, se approvata nei modi prescritti, è vincolante per tutti i condomini, con la conseguenza che, nell'ipotesi di un locale dato in locazione, come il proprietario-locatore è tenuto a sostenere «pro quota» le spese di impianto parimenti il conduttore non può sottrarsi (trattandosi di innovazione lecita ex art. 1582 c.c.) al pagamento delle spese di esercizio fin dal momento dell'attuazione del servizio stesso, ancorché questo sia stato introdotto nel corso della locazione, essendo l'aumento degli oneri accessori conseguente all'applicazione dell'art. 9, legge 27 luglio 1978, n. 392, senza alterazione del rapporto sinallagmatico, posto che a fronte di una maggiore spesa per il conduttore vi è un obiettivo miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene (Cass. civ. sent. 7001/93).
- Per determinare il carattere gravoso o voluttuario della spesa inerente ad un'innovazione non è rilevante il riferimento alle condizioni economiche dei singoli condomini. (Nella specie, la circostanza che l'impugnante fosse uno studente privo di reddito da lavoro proprio non ha inciso sulla legittimità della deliberazione dell'assemblea (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 4 maggio 1989).
- Ove un singolo condomino intenda sottrarsi alla partecipazione alla spesa relativa ad una innovazione gravosa o voluttuaria, l'onere della prova dell'esistenza degli estremi di cui all'art. 1121 c.c. grava sullo stesso condomino interessato (Pretura Taranto 27.5.86).
- Non costituisce innovazione gravosa o voluttuaria, ai sensi dell'art. 1121 c.c., il rivestimento in travertino della facciata dello stabile condominiale fino all'altezza di m. 2,65 (Pretura Taranto 27.5.86).
- Ove un singolo condomino intenda sottrarsi alla partecipazione alla spesa relativa ad una innovazione gravosa o voluttuaria, l'onere della prova dell'esistenza degli estremi di cui all'art. 1121 cod. civ. grava sullo stesso condomino interessato (Pret. civ. Taranto, 27 maggio 1986).
- In materia di condominio degli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 cod. civ., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua (Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1984, n. 428).
- In materia di condominio negli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 cod. civ., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio. L'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali (Cass. civ., sez. II, 23 aprile 1981, n. 2408).
- L'installazione di un ascensore in un edificio che ne era sprovvisto può essere attuata anche a cura e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione (Cass. civ. sent. 2690/75).
- Il condomino che non voglia partecipare alle spese per un'innovazione gravosa o voluttuaria deve manifestare il suo dissenso in assemblea o con la tempestiva impugnazione della deliberazione (Cass. civ. sent. 1215/69).