

Trasformare finestre in porte è innovazione

Tribunale di Milano

L'intervento che modifica lo scopo del bene necessita di un ok dell'assemblea

Rosario Dolce
Fulvio Pironti

Nuovo intervento del Tribunale di Milano in materia di estetica dell'edi-

ficio e innovazione (si veda «Il Sole 24 Ore» di domenica 28 aprile): senza il via libera assembleare è illegittima la trasformazione di una finestra in porta realizzata nel muro condominiale. Integra una innovazione realizzabile solo previa autorizzazione degli altri condòmini e in assenza di divieti prescritti dal regolamento di condominio, precisa la sentenza 4074/2024.

L'indagine giudiziale è stata incentrata sulla qualificazione dell'intervento, se lo stesso rientrasse nell'uso più intenso del bene comune ex articolo 1102 Codice civile, o nell'alveo

delle innovazioni di cui all'articolo 1120 Codice civile. I carteggi prodotti hanno provato che l'apertura del varco aveva comportato una ristrutturazione radicale della funzione del muro. La preesistente finestra illuminava i locali del condomino convenuto mentre l'apertura della porta determinava la possibilità di un accesso ai locali dapprima non prevista.

Tale trasformazione comporta una innovazione che solo una autorizzazione rilasciata dalla compagine assembleare (o, al più, dall'amministratore) avrebbe potuto legittimare.

Anche perché una clausola regolamentare vietava l'esecuzione di opere e varianti all'immobile che potessero danneggiare stabilità e estetica dell'edificio. Il Tribunale meneghino chiarisce che deve intendersi come innovazione tutto ciò che ha insito il concetto di nuovo, con la precisazione che non tutte le cose nuove sono innovazioni: non lo sono ad esempio i potenziamenti e i miglioramenti di una cosa o di un servizio già esistenti. L'intervento deve modificare lo scopo e la destinazione dell'esistente.