

Installazione di inferriata o cancello nelle parti comuni: innovazione o semplice modifica?

Una recente sentenza della Cassazione offre l'occasione per chiarire la distinzione tra innovazione e modifica delle parti comuni: dall'installazione di inferriate ai cancelli d'ingresso, ecco quando è sufficiente la maggioranza ordinaria e quando, invece, si applica il quorum rafforzato previsto dal Codice civile.

di Giuseppe Bordolli – 15.07.26

Nel condominio, la **distinzione tra innovazione e modifica della cosa comune** non è una questione terminologica, ma riguarda la natura stessa dell'intervento e i suoi effetti sull'equilibrio dei diritti tra i condomini. La Cassazione, nel tempo, ha chiarito che si ha **innovazione quando l'opera realizzata introduce un elemento nuovo, capace di trasformare la cosa comune nella sua essenza o nella sua destinazione**. In altre parole, l'innovazione **non si limita a migliorare o rendere più comodo l'uso del bene: lo cambia**, lo rende qualcosa di diverso da ciò che era, incidendo sulla **funzione** che quel bene svolgeva nell'economia dell'edificio (Trib. Cagliari 30 dicembre 2025, n. 2184).

La **modifica**, invece, è un intervento che **non altera la funzione del bene comune**, ma si limita a **regolarne l'uso, a renderlo più sicuro, più efficiente o più conforme** alle esigenze attuali. La modifica non introduce un *quid novi* che trasformi la natura del bene: lo mantiene identico nella sua destinazione, pur intervenendo materialmente su di esso. È un intervento che si colloca nella fisiologia della gestione condominiale e che, proprio perché non incide sulla funzione del bene, **non richiede le maggioranze rafforzate previste per le innovazioni**.

Nel condominio non è la "novità" materiale dell'opera a determinare se si tratti di innovazione, ma l'**effetto che essa produce sulla funzione del bene comune**. A tale proposito merita di essere esaminata una **recente decisione della Cassazione**.

La vicenda: installazione di un'inferriata sulla finestra comune

Una condomina impugnava una delibera relativa al **ripristino di un'inferriata su una finestra condominiale**. Secondo la ricorrente, **l'intervento avrebbe inciso sui suoi diritti individuali**, in quanto quella finestra rappresentava l'unico varco di accesso a un locale di sua proprietà esclusiva. Il Tribunale accoglieva l'impugnazione, dichiarando la nullità dell'intera delibera.

Il condominio si rivolgeva alla Corte d'Appello che riformava integralmente la sentenza del Tribunale. I giudici di secondo grado ritenevano che l'installazione dell'inferriata non integrasse un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c., poiché **non incideva sulla funzione della finestra, destinata a dare aria e luce alle scale**. L'inferriata, inoltre, avrebbe potuto essere apribile, con **consegna delle chiavi ai condomini interessati**, senza dunque precludere l'uso del bene comune. La Corte osservava anche che la questione relativa alla proprietà dell'area o al preteso diritto di passaggio non rientrava nell'oggetto dell'impugnazione della delibera.

La condomina soccombente proponeva ricorso per cassazione, evidenziando come la Corte d'Appello avesse erroneamente qualificato l'intervento e non avesse considerato il suo **diritto di utilizzare la finestra come accesso al proprio locale**. La ricorrente affermava inoltre che la finestra non era condominiale, ma funzionalmente collegata alla sua proprietà.

La decisione della Cassazione

La Suprema Corte ha respinto integralmente il motivo. In primo luogo, i giudici supremi hanno rilevato che la ricorrente non ha indicato alcun elemento concreto a sostegno della tesi secondo cui la finestra era privata. Sul piano sostanziale, la Cassazione ha ribadito un principio consolidato: **non costituisce innovazione la delibera che si limita a mantenere immutato lo status quo ante relativo all'uso della cosa comune**. L'apposizione o il ripristino di un'inferriata su una finestra condominiale non altera la funzione del bene, non ne modifica la destinazione e non limita il godimento degli altri condomini. Si tratta, dunque, di un intervento che rientra **nella normale regolamentazione dell'uso della cosa comune**, per il quale **non è richiesto il quorum rafforzato previsto per le innovazioni**.

Quanto al preteso diritto di passaggio attraverso la finestra, la Cassazione ha osservato che esso presupporrebbe un **titolo specifico da accertare in un giudizio autonomo nei confronti di tutti i condomini**, non potendo essere riconosciuto nell'ambito di una semplice impugnazione di delibera assembleare. Alla luce di tali considerazioni, la Corte ha confermato la decisione della Corte d'appello, ritenendo pienamente **legittima la delibera che disponeva il ripristino dell'inferriata** (Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2026 n. 12101).

L'installazione di cancelli nelle parti comuni

Al pari di quanto è stata affermato in merito alle inferriate, si deve notare che secondo la Cassazione **non può essere qualificata come innovazione** (e non richiede quindi la maggioranza rafforzata dei due terzi del valore dell'edificio) **la delibera con cui l'assemblea dispone l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale** al fine di regolare il transito pedonale e veicolare ed evitare l'accesso indiscriminato di estranei. Un intervento di questo tipo, infatti, attiene alla **normale regolamentazione dell'uso della cosa comune** e non ne altera la funzione o la destinazione, né comporta una compressione del diritto di godimento dei condomini. Si tratta, dunque, di una **semplice modifica organizzativa**, pienamente rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea con le maggioranze ordinarie (Cass. civ., sez. II, 16 giugno 2025, n. 16148).

Articolo tratto da *EdiTecnico*