

1 febbraio 2009 0:00

Decoro architettonico

di [Alessandro Gallucci](#)

E' nota comune sentir dire che e' stato leso il decoro architettonico allorché un condomino intervenga sulle parti comuni per delle modifiche funzionali alla sua proprietà. Allo stesso modo si tira in ballo il decoro architettonico quando l'assemblea, nella deliberazione di lavori di manutenzione, decide modifiche alle parti comuni (es. cambio del colore del prospetto, modifiche dell'androne o della pitturazione delle scale, ecc.). E' chiaro che in assenza di una definizione legislativa di decoro architettonico e' piu' difficile capire cosa sia e se, e quando, possa ritenersi leso. Questo e' un argomento demandato all'opera della giurisprudenza. Proprio dalla giurisprudenza prendiamo spunto per cercare di illustrare cos'e' il decoro architettonico, quando questo e' violato quando, invece, debba ritenersi legittima una sua modifica e come, infine, ci si puo' difendere.

Cos'e' il decoro architettonico?

Prendendo spunto da una nozione condivisa dagli addetti ai lavori, e recepita dalla Cassazione, per decoro "*deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità*" (Cass. 851 del 2007). Questo insieme di connotati estetici non e' riferito solo agli immobili di particolare pregio, ben potendo riguardare anche "normali condomini". La definizione, che ha il merito di chiarire cos'e' il decoro architettonico da un punto di vista prettamente sostanziale, non ci aiuta nel dargli una definizione giuridica. Quindi, per rispondere correttamente alla domanda "cos'e' il decoro architettonico?", dobbiamo anche chiederci a chi appartenga. Sempre la Cassazione, facendo proprio un diffuso convincimento, ci dice che "*il decoro architettonico, quando possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia, e' un bene comune*" (Cass. n. 8830 del 2008). Detto cio', e' evidente che dalla varie decisioni giurisdizionali possiamo ricavare tutti gli elementi utili per dare una definizione completa, quale bene comune immateriale che caratterizzando esteticamente un edificio gli imprime una specifica identità.

Quando si viola e quando si puo' modificare il decoro architettonico?

Innanzitutto, il decoro e' violato quando sono poste in essere delle innovazioni che lo alterino (art. 1120, Il co., c.c.). Va detto che il divieto posto dal codice civile non e' assoluto, in quanto una decisione presa dall'assemblea all'unanimita' puo' derogare tranquillamente la norma del codice. Per fare un esempio, se l'assemblea decide di modificare il prospetto del palazzo, e' ben possibile che se la deliberazione non e' unanime possa essere impugnata in quanto innovazione che va a violare il decoro architettonico. Tutte le altre ipotesi di violazioni del decoro architettonico non trovano una definizione legislativa e, di conseguenza, vanno valutate caso per caso. Proviamo a fare qualche esempio. Realizzare un vano, anche di modestissime dimensioni, ad uso esclusivo di un'abitazione appropriandosi di uno spazio comune, viola anche il decoro architettonico; ed ancora, qualunque provvedimento dell'amministratore di messa in sicurezza dello stabile deve essere tale e non diretto anche a modificare il decoro dello stabile (es. asportando definitivamente delle parti come pensiline ecc.). Gli esempi sono innumerevoli e anche in relazione alla genericita' della definizione sono suscettibili di trovare applicazione in svariate situazioni.

Come difendersi?

Quando un condomino ritiene che sia stato violato il decoro architettonico dello stabile puo' fare due cose:

- 1) rivolgersi all'assemblea e risolvere la questione in ambito condominiale;
- 2) adire l'Autorita' Giudiziaria.

Vediamo tempi e modi di quest'ultimo caso.

Se si tratta di impugnare una delibera, appare giusto consigliare di mantenersi nei 30 giorni previsti dall'art. 1137 c.c. Infatti, la qualificazione di una delibera come nulla o annullabile e' opera rimessa al giudice. Per quanto la nullita', dopo la sentenza delle Sezioni Unite del 2005, sia circoscritta ad ipotesi piu' limitate, proprio quella del decoro architettonico e' un caso, a parere di chi scrive, dubbio. Una volta impugnata la delibera ed affrontato il giudizio, sara' il giudice a valutare la contestata violazione. Un dato e' certo: la valutazione dell'avvenuta inosservanza del decoro architettonico e' materia rimessa al prudente apprezzamento del giudice. Una volta che quest'ultimo ha motivato adeguatamente sulla violazione (o la non violazione), la motivazione stessa non e' suscettibile di essere sindacata dalla Cassazione. Come dire, seguita la regola generale e' il singolo giudice del caso concreto a dover valutare senza possibilita' di replica.