

31 gennaio 2011 8:41

Condominio. Decoro architettonico e regolamento contrattuale

di [Alessandro Gallucci](#)



Con la locuzione decoro architettonico "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).

Sempre in relazione al concetto di decoro e' utile evidenziare come debba essere considerato un bene comune ed altresì che non e' necessario che il palazzo abbia particolare pregio ai fini della sua esistenza. In tal senso s'e' specificato 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). Come dire: l'edificio signorile così come la costruzione popolare possono essere caratterizzate esteticamente e come tale avere un proprio decoro architettonico.

Si tratta d'una definizione elaborata dalla giurisprudenza poiché il codice civile si limita a specificare che gli interventi innovativi deliberati dall'assemblea non possono alterare il decoro dello stabile. In caso contrario, la deliberazione, che sancisce tale modifica delle cose comuni senza il consenso di tutti i comproprietari, deve essere considerata nulla e come tale impugnabile in ogni tempo. Quanto al concetto d'alterazione e' stato evidenziato che essa "deve essere apprezzabile, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino che ha agito sulla sua proprietà esclusiva: l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo e' necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere" (Cass. n. 1286/10).

In questo contesto, e' lecito domandarsi quali siano i poteri dei condomini in merito agli interventi modificativi del decoro. In sostanza, posto che la legge specifica il contenuto minimo dell'intervento alterativo e' possibile che gli stessi comproprietari fissino dei limiti più severi, impedendo, quindi, ogni tipo di modificazione? Al quesito ha dato risposta, recentemente e positivamente, il Tribunale di Catanzaro. Il grimaldello per ritenere legittima una simile restrizione e' il regolamento condominiale contrattuale. Esso -e' cosa nota, al di là delle norme finalizzate alla gestione delle cose comuni- e' un documento che può contenere regole dirette a limitare le modalità d'uso e d'intervento su parti comuni e di proprietà esclusiva con il fine di tutelare interessi comuni ai condomini. Un vero e proprio contratto avente forza di legge tra le parti. In questo contesto il Tribunale calabrese ha specificato che "l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva" (Trib. Catanzaro 18 gennaio 2011).

Detta più semplicemente: e' legittima la clausola del regolamento condominiale di origine contrattuale che vieti qualsiasi intervento modificativo delle parti comuni. L'unico modo per derogare a questa limitazione e' un nuovo accordo tra tutti i condomini avente forma scritta: di fatto una revisione del regolamento.