

2 ottobre 2020 15:11

Il Condominio. Finta edera sui balconi, lede il decoro?

di [Laura Cecchini](#)



Quando si parla di condominio, sempre più frequentemente, nelle assemblee, viene sollevata la questione relativa al decoro dell'edificio. Non è affatto raro che la querelle tra condomini insorga proprio in relazione ai balconi e finestre ed agli oggetti e beni ivi collocati dai singoli proprietari o possessori. In alcuni casi, invero, i balconi sono adibiti a ripostiglio, in altri sono ornati come giardini verticali. In materia, sempre più sovente anche i singoli Comuni, nel regolamento edilizio, sono intervenuti a disciplinare alcune ipotesi, vietando, ad esempio di esporre panni stesi oppure oggetti che possano diminuirne il decoro dello stabile, oppure, imponendo restrizioni, come per le fioriere, ritenendole potenzialmente pericolose per l'incolumità pubblica. Ogniquale volta si presenti una lite su tali situazioni, è, quindi, doveroso, preventivamente, consultare le norme adottate dalla amministrazione comunale oltre che eventuali disposizioni del regolamento condominiale, qualora esistente.

Venendo all'argomento che interessa il presente approfondimento, l'intento è quello di comprendere se apporre una edera finta sul balcone possa arrecare un pregiudizio al decoro del condominio motivo per cui appare utile, preliminarmente, una disamina di tale nozione anche alla luce dell'interpretazione della Giurisprudenza.

Finta edera sui balconi in condominio e decoro dell'edificio

E' noto che, in aderenza ad un indirizzo unanime della Corte di Cassazione, con il termine decoro architettonico, riferito ad uno stabile <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. Civ. n.851/2007).

A tal riguardo, occorre rappresentare che tale accezione non include solo l'estetica del fabbricato ma, anche, le condizioni di singoli elementi o parti dello stesso, come affermato in numerose sentenze (ex pluribus multis Cass. Civ. n. 22156/2018).

E' indubbio che la valutazione potrà essere operata correttamente solo previa analisi del caso concreto e delle peculiarità e /o caratteristiche dello stabile condominiale all'uopo ponderando se l'intervento che è stato realizzato abbia una connotazione di non trascurabile entità, ovvero comporti un pregiudizio estetico, con conseguente diminuzione anche e soprattutto in termini di valore economico.

Nell'accertamento della tutela del decoro architettonico il giudice è chiamato, dunque, ad una valutazione di merito, inerente la verifica della alterazione, tale da essere rilevante e, comunque, di natura o in misura da realizzare un danno estetico che sia apprezzabile sotto un profilo economico.

Finta edera sui balconi e regolamento di condominio

Come di sovente accade, il regolamento di condominio può prevedere dei divieti in merito ad azioni e condotte che possono ledere il decoro del condominio come, a titolo esemplificativo, la collocazione di armadietti, motori di condizionamento, vasi o piante oltre una determinata altezza sui balconi.

In questa ipotesi, la lettura delle disposizioni contenute nel regolamento avranno valore ed efficacia dirimente sulla risoluzione del quesito.

In proposito, è confacente ricordare che, recentemente, i Giudici di Piazza Cavour (ordinanza n.28465/2019) hanno riconosciuto ed affermato che risiede nella autonomia privata la facoltà di adottare una regolamentazione che possa imporre restrizioni all'utilizzo ai diritti dei singoli condomini, tanto per le parti comuni che per quelle di

esclusiva proprietà.

Invero, secondo gli ermellini, il regolamento contrattuale è pienamente legittimato a derogare od integrare la disciplina legale e, in particolare, in ordine al concetto di decoro architettonico a darne una definizione più rigorosa di quella comunemente declinata sulla scorta delle indicazioni di legge (art. 1120, 1122 c.c.), così «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» (Cass., 6 ottobre 1999, n. 11121; ma anche Cass., 29 aprile 2005, n. 8883; Cass., 14 dicembre 2007, n. 26468)» (Cass. 24 gennaio 2013, n. 1748).

In conseguenza, prima di ogni giudizio di merito, è primario accertare se nel regolamento condominiale sono riportate previsioni che possano coinvolgere la ubicazione di oggetti e/o elementi e/o decori sui balconi e/o facciata del condominio.

Parimenti, tali limitazioni potrebbero attenersi unicamente la facciata principale lato strada e non quella tergale.

Piante finte sul balcone

Dalla analisi sopra esposta, ne deriva che, nel caso di piante di tipologia sintetica sul balcone, non possiamo prescindere dal considerare, qualora non sussista un espresso divieto nel regolamento, ai fini del decoro, se la stesse, siano o meno riconoscibili dalla strada e possano avere un impatto pregiudizievole, rilevante, sull'armonia dell'edificio.

E' pur vero, infatti, che, dall'altro lato, le piante vere, se non curate, ovvero in caso di mancata adeguata manutenzione, potrebbero avere effetto addirittura peggiore, tale da creare uno stato di evidente trascuratezza dell'edificio.

Pertanto, la valutazione non può a priori essere restrittiva nei confronti delle piante finte, tenuto conto che tale natura non è, in alcuni casi, neppure riconoscibile.

In conclusione, con riferimento alla presenza di piante sui balconi, ogni condomino è, in linea generale, salvo disposizioni del regolamento, libero nella facoltà di apporre o meno, mediante pannelli o vasi e fioriere, tenendo conto che i regolamenti comunali, possono adottare divieti di allocare vasi di fiori e piante, per motivi di incolumità pubblica o prescrivere idonee cautele e precauzioni a tal fine.

(articolo pubblicato su [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)