

21 maggio 2021 10:19

Il Condominio. Decoro architettonico, le sentenze in materia

di [Laura Cecchini](#)

In tema di condominio, sovente, le assemblee sono interessate dal dibattito sulla intervenuta violazione del decoro architettonico dell'edificio sia con riferimento ad eventuali condotte e/o interventi eseguiti nelle singole proprietà private e pertinenze che rispetto alle parti comuni. In via generale e per meglio inquadrare la questione in esame, pensiamo ai terrazzi ed a quanto ivi riposto o installato (es. motori del condizionatore) o ad un determinato utilizzo delle parti comuni, come ad esempio il parcheggio "selvaggio" di biciclette all'interno di un ingresso/androne.

Parimenti, non è raro che, proprio in considerazione dell'insorgere di tale querelle, lo stesso regolamento condominiale, come vedremo in appresso, preveda riserve e divieti nell'intento di veder tutelato il decoro e prevenire l'instaurazione di giudizi e liti.

Invero, in materia, è noto che l'argomento non trova una puntuale definizione all'interno della disciplina codicistica per cui appare certamente fondamentale l'enucleazione di principi grazie alla preziosa attività della Giurisprudenza.

Decoro e aspetto architettonico

Per soddisfare l'esigenza di ricostruire un quadro compiuto della opera ermeneutica resa dalla Giurisprudenza di Legittimità, è utile ed opportuno delineare la differenza tra il concetto di decoro ed aspetto architettonico.

Per quanto attiene al primo, in rispondenza ad un consolidato orientamento degli Ermellini, con il termine 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. Civ. n.851/2007).

In particolare, occorre rilevare come l'esemplificazione di tale nozione non comprenda solo l'estetica del fabbricato, interessando anche la situazione in essere e le condizioni di singole parti dello stesso, come riconosciuto in numerose sentenze (ex pluribus multis Cass. Civ. n. 22156/2018).

Il significato del concetto di decoro è, quindi, ampio e si esprime nell'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia nell'armonia estetica dell'edificio e, proprio in considerazione di ciò, è richiamato espressamente all'art. 1120, comma IV, Cod. Civ., ove in tema di innovazione è prescritto il divieto di alterazione dello stesso.

Diversamente, la nozione di aspetto architettonico evoca e sottintende allo stile del fabbricato, alla fisionomia ed alle linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore (Cass. Civ., 12/09/2018, n. 22156) ed è menzionato all'art. 1127, comma III, Cod. Civ., quale limite alle sopraelevazioni.

Nondimeno, come già manifestamente rilevato (Cassazione civile sez. VI, 25/08/2016, n.17350), i due concetti possono assumersi complementari in quanto <pur non coincidendo tra loro, non possono prescindere l'una dall'altra, sicché l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista>.

Regolamento di condominio e decoro architettonico

Il regolamento di condominio può prevedere dei limiti alle facoltà dei singoli nelle loro rispettive proprietà, qualora potenzialmente lesive del decoro del condominio, come ricorrente nell'ipotesi di apposizione di mobili nei balconi presenti sulla facciata, motori di condizionamento oppure fili/strutture per stendere i panni, apposizione di targhe. E', quindi, preliminare verificare se il regolamento condominiale disponga divieti in merito per ovviare all'insorgere di una controversia.

Invero, nel caso in cui un condominio sia dotato di un regolamento che disponga ed illustri espressamente fattispecie e/o condotte vietate ai fini della tutela del decoro, queste assumono efficacia dirimente sulla risoluzione della lite.

A tal riguardo, non può essere ignorato che la Suprema Corte (ordinanza n.28465/2019) ha confermato che risiede nella autonomia privata la opportunità di convenire una disciplina che possa imporre restrizioni ai diritti dei singoli condomini, sia relativamente alle parti comuni che per quelle di esclusiva proprietà.

In aderenza ad un indirizzo unanime e reiterato nel tempo, è stato riconosciuto che il regolamento contrattuale è pienamente legittimato a derogare o completare la disciplina generale sino a conferire un significato più restrittivo alla nozione di decoro architettonico rispetto alla interpretazione correlata agli artt. 1120 e 1122 Cod. Civ. di tal guisa <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).

Ne deriva che, in caso di conflitto, è prioritario accertare se nel regolamento condominiale esistono restrizioni alla collazione e/o installazione di beni o modifica di elementi che caratterizzano la fisionomia dell'edificio o ne definiscono una particolare connotazione.

Decoro architettonico e pregiudizio economico

Preso atto della disamina sopra esposta e dei principi enunciati, occorre sottolineare che laddove non vi siano disposizioni o divieti nel regolamento condominiale, ai fini dell'accertamento o meno di un pregiudizio al decoro, è indefettibile procedere ad una valutazione di merito caso per caso.

Nell'accertare la violazione o meno del decoro architettonico, la verifica e valutazione da compiere attiene alla sussistenza di una alterazione che possa ritenersi di natura o in misura tale da determinare un danno apprezzabile sotto un profilo economico.

In ragione di ciò, la tutela del decoro architettonico, quale bene comune, ai sensi dell'art. 1117 Cod. Civ. comporta che <il singolo condòmino è quindi legittimato ad agire in giudizio per la rimozione delle modifiche apportate da altri condòmini che si rivelino abusive e pregiudizievoli> (Cassazione civile sez. II, 05/11/2019, n.28465)

Al contempo, è di tutta evidenza che la indagine sulla avvenuta realizzazione di un pregiudizio con riflesso in termini di diminuzione del valore economico abbisogna di una puntuale analisi delle peculiarità e/o caratteristiche del fabbricato e della incidenza su quest'ultime di modifiche rilevanti, ovvero di non trascurabile entità, affinché possa riconoscersi.

In proposito, è appropriato ricordare che <In tema di condominio negli edifici, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale (nella specie, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata), il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata, in quanto di per sé meritevole di salvaguardia, dalle norme che ne vietano l'alterazione> (Cassazione civile sez. II, 13/11/2020, n.25790, conforme a Cass. Civ., n.7625 del 2006).

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>)