

3 marzo 2022 10:09

Il Condominio. Modifiche e domanda rimessa in pristino per lesione decoro edificio

di [Laura Cecchini](#)

Modifiche e domanda rimessa in pristino per lesione decoro edificio

In materia di condominio, ricorrono abitualmente controversie che attengono e coinvolgono contestazioni sulla intervenuta realizzazione di opere, nelle singole proprietà di ciascun condomino, con riflessi sul decoro architettonico dell'intero edificio anche per l'interessamento di parti comuni.

Il conflitto, dunque, sorge per reciproche ed opposte esigenze: quella del condomino di fruire al meglio e secondo le sue aspettative del proprio immobile e quella del condominio di preservare l'estetica e l'armonia del fabbricato, a tutela del bene comune, anche in ragione del potenziale deprezzamento del valore che modifiche o alterazioni possono implicare.

A tal riguardo, è opportuno, inoltre, precisare che la questione del decoro non rappresenta una situazione tipica predeterminata per cui occorrerà valutare caso per caso, ogni volta, mediante anche l'ausilio di una consulenza tecnica d'ufficio unitamente ai principi illustrati dalla Giurisprudenza in ipotesi analoghe, al fine di pervenire ad una compiuta disamina e soluzione.

Modifiche del condomino e lesione del decoro: la vicenda

Un condominio ha promosso azione giudiziale nei confronti dei condomini, proprietari di un'unità abitativa posta all'interno dello stesso, chiedendo la rimessa in pristino dello stato preesistente, modificato in seguito alla chiusura della loggia pertinente al di loro immobile, nonché all'avvenuta apposizione di una bussola sulla porta di ingresso, deducendo l'illegittimità degli stessi in quanto lesivi del decoro architettonico del palazzo.

Il Tribunale ha accolto la domanda avanzata dal condominio che è stata confermata anche in sede di appello.

Ritenuta ingiusta la decisione, i condomini hanno proposto ricorso per cassazione nel quale, tra più doglianze, hanno sollevato (i) difetto di legittimazione passiva dell'amministratore in mancanza di delibera autorizzativa da parte della assemblea e (ii) la violazione dell'art. 1102 c.c. sostenendo la assenza di lesione del decoro architettonico.

I Giudici di legittimità, hanno respinto il ricorso presentato, per i motivi in appresso esposti, utili per comprendere gli aspetti principali del tema in esame, ovvero per un inquadramento esaustivo della nozione di decoro architettonico e della sua incidenza sulla cosa comune, qualora siano apposti elementi o strutture atte a comportarne una alterazione.

Lesione del decoro e legittimazione dell'amministratore

La censura inerente alla carenza di legittimazione dell'amministratore è ricorrente nelle cause condominiali e proprio in considerazione di ciò, appare appropriato chiarire l'ambito che investe la sua rappresentanza processuale.

In proposito, preme rammentare che l'amministratore di condominio, in aderenza al ruolo svolto, è colui che è chiamato alla gestione dei beni e servizi comuni.

In ragione di tale incombenza, e delle attribuzioni conferite con la nomina e conseguente accettazione dell'incarico, è logico che al medesimo compete il dovere/potere di «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio» come espressamente previsto all'art. 1130, comma I, n.4 c.c.

Ne deriva che, qualora si verifichi una situazione che possa compromettere il godimento della cosa comune, proprio in virtù del disposto della richiamata norma, l'amministratore ha il dovere di poter agire in giudizio per apprestare la tutela necessaria atta ad impedire che si palesi un pregiudizio per il condominio in relazione alla conservazione delle parti comuni.

Sul punto, è intellegibile come una tale esigenza di tutela si configuri nella fattispecie de qua, ove l'azione intrapresa dal condominio è stata intrapresa per evitare che la chiusura della loggia e la installazione di una bussola sopra la porta di accesso alla abitazione possa ledere il decoro dello stabile il cui rispetto è condizione della legittimità dell'uso della cosa comune.

In conformità al suddetto principio, è di indubbia chiarezza come l'amministratore abbia piena legittimazione ad agire senza che occorra una delibera ad hoc, ritenuto che il decoro architettonico ricade nella tutela della cosa comune.

Il concetto di decoro architettonico

Come premesso, la nozione di decoro architettonico, nel tempo, si è ampliata in occasione delle pronunce rese dalla Giurisprudenza, il cui significato diffuso viene esplicitato ed inteso quale «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).

Al contempo, è doveroso ricordare che il decoro investe non solo l'omogeneità ed armonia delle linee e della struttura d'insieme ma, anche piccole parti o porzioni del fabbricato e prescinde dal pregio artistico o storico dell'edificio Tribunale, Pavia, sez. III, 29/05/2021, n. 776).

Venendo alla fattispecie in esame, è confacente ribadire che, in aderenza al dettato normativo dell'art. 1102 c.c. è pacifica l'illegittimità dell'uso particolare o più intenso del bene comune, qualora tale condotta.

È di tutta evidenza come la richiamata disposizione imponga delle restrizioni all'uso della cosa comune sollevando il rispetto del principio del decoro architettonico, quale parametro per attestare la legittimità dell'uso della cosa comune.

La norma invocata dai condomini ricorrenti, contrariamente da quanto dai medesimi sostenuto, dimostra la sua avvenuta violazione con la loro condotta, in considerazione degli interventi eseguiti, e fornisce un criterio per la valutazione della stessa, con espresso riferimento al tema del rispetto del decoro architettonico e della rilevanza della sua lesione.

Peraltro, il rispetto del decoro architettonico è ribadito espressamente anche all'art. 1120, comma IV, c.c., ove per le innovazioni è prescritto il divieto di alterazione dello stesso.

Al contempo, è chiaro come l'indagine volta ad accertare l'insorgere di un pregiudizio è propedeutica alla verifica della realizzazione di una modifica del rapporto armonico delle linee che caratterizzano esteticamente il fabbricato. Inoltre, assumono altrettanto rilievo la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, quali quelli adoperati per la bussola. Nell'ipotesi de qua, i Giudici di seconde cure hanno rilevato e motivato tale alterazione per cui a nulla può valere l'ulteriore eccezione relativa al mancato deprezzamento dell'immobile.

In proposito, è confacente sovvenire che «In tema di condominio negli edifici, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, 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).

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

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

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

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