



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Decoro architettonico: cos'è

Autore: Adele Margherita Falchetta | 11/09/2018



*In questo articolo vedremo cos'è il decoro architettonico in un condominio e come i singoli condomini devono comportarsi per non pregiudicarlo.*

Devi installare dei condizionatori nel tuo appartamento. hai fatto fare dei preventivi, acquistato gli apparecchi, contattato il tecnico da te scelto, e ti accingi a cominciare i lavori. Certo, tutto questo ti sta costando, ma alla fin fine si tratta di

una spesa utile. Stamattina hai incontrato l'amministratore del condominio e gliene hai parlato casualmente. Non pensavi che la cosa potesse in qualche modo interessargli, trattandosi di un impianto che riguarda esclusivamente il tuo appartamento: così, il discorso è nato da alcune considerazioni relative al caldo dell'ultima estate. L'amministratore, con tua sorpresa, non solo ha considerato l'argomento di suo interesse, ma ti ha raccomandato di adottare tutte le precauzioni utili a non pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio. Non gli hai chiesto delucidazioni per timidezza, perché temevi di fare una cattiva figura; ma ora ti chiedi "**Decoro architettonico: cos'è**"? Qui troverai la risposta.

Nei condomini si sente spesso parlare di **decoro architettonico**. E' importante sapere di cosa si tratta, perché è interesse comune salvaguardarlo.

## **Decoro architettonico e difficoltà di interpretazione**

Il concetto di decoro architettonico è quasi un rompicapo per gli amministratori, per i singoli condomini, per l'assemblea. Infatti, il codice civile ne parla in un paio d'occasioni, ma non fornisce la sua definizione. Per l'esattezza, le occasioni in cui viene citato il decoro architettonico sono due:

- a proposito del regolamento condominiale, che deve contenere norme per la tutela del decoro architettonico **[1]**. Come saprai, il regolamento condominiale è un atto, adottato dall'assemblea dei condomini, contenente le regole per disciplinare l'uso delle cose comuni, l'amministrazione, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino riguardo alle cose comuni, la ripartizione delle spese, e, appunto, le modalità di tutela del decoro dell'edificio;
- a proposito delle innovazioni, quando vengono vietate quelle che pregiudicano il decoro dello stabile **[2]**. Per "innovazioni" si intendono delle modifiche alle cose comuni che ne determinano un mutamento della destinazione originaria, oppure che comportano un'alterazione dell'edificio o di parti di esso.

A questo punto, trattandosi di un aspetto dello stabile che deve essere salvaguardato, è importante definire la **nozione di decoro architettonico**.

# Il decoro architettonico secondo la giurisprudenza

A colmare la lacuna e dare una **definizione di decoro architettonico** ha pensato la giurisprudenza. Con questo termine si intendono le pronunce dei giudici che si sono ripetute su un certo argomento. Si prendono in considerazione sia le sentenze di Giudici di Pace e Tribunali, che quelle della Corte di Cassazione, anche se queste ultime hanno certamente un peso maggiore. La giurisprudenza aiuta a interpretare correttamente le leggi e a risolvere casi analoghi a quelli affrontati dai giudici.

In particolare, secondo la Cassazione, il decoro architettonico consiste nell'estetica del fabbricato: un insieme di linee, di fregi, di motivi architettonici, di decori ornamentali, grazie ai quali il palazzo assume una fisionomia ben precisa. Questi elementi sono le note dominanti del fabbricato, e gli conferiscono uniformità e armonia. Per via di essi, il palazzo assume una certa dignità, che può essere più o meno apprezzabile, ma che lo contraddistingue. In definitiva, l'insieme delle linee e dei decori che definiscono l'aspetto del palazzo possono, secondo i gusti, renderlo bello o brutto: però lo distinguono **[3]**.

Il decoro architettonico è opera del progettista e del costruttore; ma una volta realizzata la costruzione esso è un bene di interesse di tutti i condomini, che contribuisce a determinare il valore sia delle parti comuni che delle singole unità immobiliari **[4]**.

Si tratta, in definitiva, di un bene comune, anche se immateriale. Beni comuni sono le parti dell'edificio che appartengono a tutti i condomini in maniera indivisa, e per quote proporzionali alle rispettive proprietà: ad esempio le scale, l'ascensore, l'androne del palazzo, il cortile condominiale. Anche il decoro architettonico dell'edificio ha questa caratteristica: tuttavia esso, a differenza di alcuni beni comuni (come ad esempio il cortile, che in linea teorica potrebbe essere acquistato da uno solo dei condomini) non è cedibile. Ciò per due ragioni: innanzi tutto perché è immateriale, non ha una sua fisicità; e poi perché è strettamente unito alla stessa struttura del palazzo.

Il decoro architettonico non è proprio dei palazzi di particolare interesse storico e artistico. Certo, in queste costruzioni questo elemento immateriale riveste un grande valore. Tuttavia, esso è presente anche nei fabbricati ordinari: basta che

sia possibile individuare una linea armonica, anche se semplice, che ne definisca la fisionomia.

Non bisogna pensare che il decoro riguardi solo l'aspetto esteriore dell'edificio: esso riguarda anche le scale, i pianerottoli, il pozzo luce, e tutto ciò che va a influire sull'aspetto interno.

Inoltre, sempre secondo la Cassazione **[6]**, il regolamento condominiale può contenere norme più restrittive, rispetto alla legge, sul decoro architettonico del palazzo e sulla sua salvaguardia. Di conseguenza, le delibere assembleari devono conformarsi a quanto il regolamento prevede.

## Come modificare il decoro di un palazzo

Il Codice Civile, come abbiamo visto all'inizio, vieta alcune innovazioni **[5]**:

- quelle che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;
- quelle che possono rendere talune parti dell'edificio inutilizzabili anche da un solo condomino;
- quelle che alterano il decoro architettonico dello stabile.

Le suddette innovazioni non sono possibili nemmeno se sono finalizzate ad aumentare il valore del palazzo. Tuttavia, non si tratta di un divieto assoluto. Infatti, per realizzare le innovazioni, la legge prescrive alcune maggioranze: precisamente, la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'edificio. Ciò significa che, in caso di modifica del decoro architettonico, la maggioranza ordinariamente prescritta per le innovazioni non sarà sufficiente: occorrerà, piuttosto, una delibera assunta da tutti i condomini, nessuno escluso. In questo caso, si potrà procedere a interventi tali da modificare il decoro architettonico dell'edificio. Ad esempio, se i balconi di un palazzo sono delimitati da inferriate, la rimozione di queste e la loro sostituzione con elementi in muratura costituisce una modifica del decoro dello stabile, e, pertanto, dovrà essere deliberata all'unanimità.

Il fatto che, con una decisione presa all'unanimità, si riesca a "bypassare" il **divieto di modificare il decoro architettonico**, ha una spiegazione logica. Se tutti i condomini, nessuno escluso, sono d'accordo sulla modifica, tra gli stessi si

stipula un accordo, c'è concorde volontà di tutti. Essi, liberatamente e consapevolmente, dispongono del proprio diritto su un bene comune, che è, appunto, il decoro architettonico. E' come se stipulassero un contratto tra di loro: infatti, le delibere di questo tipo sono denominate contrattuali. Per tale ragione, esse non sono impugnabili, perchè tutte le parti coinvolte sono d'accordo e, come avviene quando si stipula un contratto, non possono (salvo rare e tassative eccezioni) pentirsene successivamente.

Se non viene assunta all'unanimità, la delibera assembleare che riguarda una modifica del decoro architettonico è nulla. In quanto tale, essa è impugnabile da ciascun condomino senza limiti di tempo. Inoltre, la nullità della delibera può essere rilevata d'ufficio dal Giudice. Ciò avviene quando c'è una causa che ha per oggetto una questione riguardante lo stesso condominio, ma non la delibera nulla. Se, nel corso di questa causa, per qualunque ragione, il Giudice deve esaminare la predetta delibera, può rilevarne la nullità, senza che le parti lo abbiano sollecitato in tal senso.

## **Decoro architettonico e singoli condomini**

Per quanto riguarda la possibilità che i singoli condomini, con eventuali opere da loro effettuate sulle rispettive proprietà, possano recare pregiudizio al decoro architettonico dello stabile, la risposta è pacifica. Dottrina e giurisprudenza, infatti, concordano nell'affermare che, tra i limiti all'uso delle cose comuni da parte dei singoli **[7]**, vada compreso anche quello del divieto di alterare il decoro del palazzo. Il regolamento condominiale può estendere il divieto anche a parti di proprietà esclusive dei singoli condomini, la cui modificazione possa modificare il decoro architettonico dell'edificio.

Contro l'alterazione del decoro architettonico da parte del singolo, ci si può rivolgere al Tribunale. L'azione compete sia a ciascun condomino, che al condominio. In quest'ultimo caso, l'assemblea darà mandato all'amministratore di procedere. La causa tenderà, innanzi tutto, ad accertare se l'intervento realizzato dal singolo condomino alteri veramente il decoro dello stabile; poi, in caso affermativo, il Giudice ordinerà a chi ha commesso la violazione la "riduzione in pristino", vale a dire di riportare l'estetica del palazzo allo stato in cui si trovava prima dei lavori.

Se più condomini hanno effettuato lavori diversi, nelle rispettive unità immobiliari,

sarà possibile sia agire singolarmente contro ciascuno di essi, sia citarli tutti in un unico giudizio. Anche in questo caso, l'azione potrà essere intrapresa sia dal singolo condomino preoccupato delle conseguenze sul decoro dello stabile, sia dal condominio.

## Quando non si viola il decoro architettonico

Se si devono bilanciare interessi del condominio e quelli del singolo, la giurisprudenza fa prevalere il principio estetico del condominio sul diritto del singolo proprietario a eseguire lavori nel rispetto delle norme di legge. Così è per l'installazione dei condizionatori sulle facciate dei palazzi, lecita se non danneggia il decoro dell'edificio [8]. Alcune fattispecie risolte dalla giurisprudenza possono essere di aiuto nell'affrontare casistiche analoghe. Sono stati considerate illegittime opere di alterazione del decoro architettonico del condominio:

- la realizzazione, sul balcone, di una struttura in ferro che alterava l'ordine geometrico della successione verticale dei balconi [9];
- la sostituzione dei serramenti delle finestre, se il regolamento prevede la sostituzione solo con manufatti uguali a quelli precedentemente installati [10];
- l'installazione di un cartellone pubblicitario occupante l'intera parete esterna dell'edificio [11];
- la sostituzione degli infissi in alluminio di una veranda con una struttura in muratura e vetrate a nastro [12].

Ora sai **cos'è** il **decoro architettonico** di un edificio. Questo può esserti utile se vuoi realizzare delle opere, mantenendoti rispettoso delle prescrizioni di legge; ma anche qualora una delibera assembleare abbia previsto, a semplice maggioranza, delle modifiche nell'estetica del palazzo, e tu non le condividi; o, infine, se un tuo vicino ha posto in essere dei lavori riguardanti la sua proprietà, che a tuo avviso incidono in qualche modo sul decoro architettonico dello stabile, che è bene di tutti.

### Note

- [1] Art. 1138 cod. civ. [2] Art. 1120 cod. civ. [3] Cass. n. 1472/1965 [4] Cass. n. 851/2007 [5] Art. 1120 cod. civ. [6] Cass. n. 12582/2015 [7] Art. 1102 cod. civ. [8] Cass. 1286/2010 [9] Trib. Napoli 9.02.1978 [10] Cass. 8731/1998. [11]

C. App. Milano 17.06.1997. **[12]** C. App. Napoli 14.05.2009.