



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Apertura di finestra e porta in condominio

Autore: Redazione | 17/01/2020



Si può aprire una finestra o una porta, o trasformare una finestra in una portafinestra, all'interno di un condominio?

Aria e luce sono essenziali per il buonumore e il benessere. Aprire una finestra in più all'interno di un appartamento può cambiare l'aspetto dell'intera abitazione

oltre che la funzionalità di una stanza (si pensi a un bagno cieco). Chi poi vive al piano terra potrebbe avere interesse ad aprire una porta al posto di una finestra, ossia trasformare la finestra in una portafinestra. Ma cosa prevede la legge a riguardo? Un condomino ha il diritto di aprire porte e finestre sui muri del palazzo oppure può trasformare una finestra in portafinestra? Quali autorizzazioni vanno richieste per l'**apertura di finestra e porta in condominio**?

Mentre non vi è alcun dubbio che un intervento del genere sia assolutamente lecito e libero in una villetta unifamiliare, salvo il rispetto delle luci e vedute di eventuali case vicine, la questione si complica quando si è in ambito condominiale: qui, infatti, bisogna rispettare la proprietà comune che si estende anche alla facciata dell'edificio, di proprietà di tutti i condomini. Cerchiamo di fare il punto della situazione.

A chi appartiene il muro dell'edificio?

Per stabilire quali regole si applicano all'**apertura di finestra e porta in condominio**, sono necessarie alcune considerazioni preliminari.

Il cosiddetto **muro perimetrale** dell'edificio condominiale – ossia le facciate del palazzo – sono in comproprietà di tutti i condomini. È sbagliato dire che si tratta di una “proprietà del condominio”, poiché il condominio non esiste come entità a sé stante, diversa dai singoli condomini. Sono piuttosto questi ultimi ad avere una **comproprietà**, simile alla comunione, sulle parti dell'edificio che servono a tutti, come appunto il tetto, le scale, l'androne, le fondamenta, la facciata. La comproprietà spetta per quote: a ciascun comproprietario spetta una quota pari ai propri millesimi.

Detto ciò, possiamo quindi concludere che il **muro dell'edificio è di tutti i proprietari di appartamenti**. A ciascuno spetta una quota che non è divisibile, né è quella corrispondente alla propria unità immobiliare, ma viene calcolata sul complesso dell'edificio. Non potrebbe essere diversamente visto che l'aspetto esteriore del palazzo è di interesse generale, potendo contribuire a rendere più apprezzabile, sotto un profilo economico, il valore della singola proprietà.

Si può rompere il muro del palazzo per creare una finestra?

Se è vero che le facciate del palazzo sono di proprietà di tutti i condomini, ad esse si applica la [norma del Codice civile](#) che regola l'uso della cosa comune. «Ciascun condomino può servirsi della cosa comune, purché **non ne alteri la destinazione** e non impedisca agli altri partecipanti di farne **parimenti uso** secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa».

La disposizione, come visto, non subordina l'utilizzo ad alcuna **previa autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore**, a cui soltanto va data una preventiva **comunicazione** prima di iniziare i lavori; è compito di quest'ultimo informarne l'assemblea alla prima riunione utile.

Quindi, ciascun condomino può aprire una finestra nel proprio appartamento visto che la funzione del muro condominiale è quella di proteggere gli appartamenti ma anche, attraverso le luci e le finestre, di conferire loro aria e luce: non si sta alterando, quindi, la sua destinazione.

Quanto, invece, al secondo requisito - il divieto di impedire agli altri condomini di fare altrettanto - la finestra non deve ovviamente invadere gli spazi in corrispondenza delle altrui proprietà.

La Cassazione ha poi richiamato un ulteriore limite all'apertura di finestre: il divieto di recare pregiudizio alla **stabilità** e al **decoro architettonico dell'edificio [2]**. In pratica, non bisogna che l'edificio appaia più "brutto" sotto l'aspetto estetico all'esito dell'intervento edilizio. Bisogna rispettare le forme e le linee originarie, a meno che nel frattempo altri condomini non le abbiano compromesse.

Se, quindi, non vi è alcuna lesione al pari diritto spettante in capo agli altri condomini, nessun danno alle cose o al decoro dell'edificio, **è lecito aprire una finestra sul muro del condominio**.

Del resto, lo stesso principio è stato usato per giustificare la realizzazione di una **seconda porta all'interno del pianerottolo** di un edificio condominiale, sbancando quindi un muro interno. Anche in tal caso, non c'è alcun divieto né va chiesta l'autorizzazione all'assemblea.

Apertura finestra condominio: maggioranza

A questo punto, non rileva neanche stabilire quale sia la maggioranza in assemblea condominiale per l'apertura di una finestra: come detto, infatti, l'intervento non rappresenta un'opera sottoposta all'autorizzazione degli altri condomini. La questione non deve essere, quindi, votata. Certo, la **delibera di approvazione del condominio** potrebbe evitare tanti problemi in un momento successivo, qualora i condomini dovessero ritenere che l'opera sia illegittima e pregiudichi l'aspetto estetico. Per evitare l'eventualità di una richiesta di eliminazione dell'opera, e quindi consentire una deroga all'aspetto estetico, sarebbe però necessaria l'**unanimità**.

Si può trasformare una finestra in una porta?

Immaginiamo ora la situazione di chi vive al primo piano e abbia una finestra che affaccia sul cortile o sul giardino. Potrebbe essere suo interesse trasformare tale apertura in una porta, magari per dotare l'appartamento di un secondo ingresso. Può farlo?

Per la Cassazione, le regole sono le stesse appena enunciate: è legittimo aprire una finestra sul muro perimetrale di un edificio che affaccia sulla chiostrina interna, avente le medesime dimensioni e caratteristiche estetiche di quelle già esistenti.

Ciò in quanto gli interventi sul muro comune, come l'apertura di una finestra o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono legittimi dato che tali opere, non incidono sulla destinazione del muro, bene comune, e sono l'espressione del legittimo uso delle parti comuni.

I limiti del decoro architettonico e della

stabilità

Non bisogna comunque sottovalutare il limite dettato dal [decoro architettonico](#) che può essere l'unico motivo, in capo al condominio, per vietare l'apertura di finestre o la trasformazione di finestre in porte.

Bisogna non pregiudicare la stabilità e l'aspetto estetico dell'edificio, non menomare o diminuire sensibilmente la fruizione di aria o di luce per i proprietari dei piani inferiori, non impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condomini.

Note

[1] Cass. sent. n. 53/2014 e Cass. sent. n. 8852/2004.