



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Decoro architettonico: quando si può alterare?

Autore: Consulenze | 11/09/2021



Le innovazioni che alterano il decoro architettonico di un condominio sono sempre illecite oppure l'assemblea può approvarle all'unanimità?

Il **decoro architettonico** rappresenta un limite agli interventi che i condòmini intendono operare.

Secondo il Codice civile (art. 1120, ultimo comma), **sono vietate le innovazioni** che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne **alterino il decoro architettonico** o che rendano talune **parti comuni** dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Si tratta di un **divieto assoluto**, nel senso che tutte le opere che possano alterare l'aspetto esteriore dell'edificio sono assolutamente proibite, a prescindere da qualsiasi maggioranza raggiunta in assemblea.

Non solo sono vietate le **innovazioni a parti comuni** dell'edificio che possono arrecare danno al decoro condominiale, ma anche quelle che, in teoria, sarebbero nella libera disponibilità del singolo proprietario, in quanto riguardanti la propria abitazione.

Sempre secondo il Codice civile (art. 1122), nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in **proprietà esclusiva** o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un **pregiudizio** alla stabilità, alla sicurezza o al **decoro architettonico dell'edificio**.

Classico esempio di lesione del decoro architettonico condominiale da parte del singolo inquilino è quello di chi decide di creare una **veranda** sul proprio balcone di casa, alterando così l'estetica dell'edificio, che si presenta unitariamente come composto da soli balconi aperti.

Il **divieto di innovazione** che abbiano impatto sul decoro architettonico condominiale soffre solamente un'eccezione: quella costituita dagli **interventi di recupero edilizio**, per tali dovendosi intendere tutte le operazioni volte a favorire la ristrutturazione, il **restauro** o il risanamento dell'edificio.

Secondo la legge (D.L. n. 32 del 18 aprile 2019), gli **interventi di recupero** relativi ad un unico immobile condominiale possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, e gli interventi ivi previsti devono essere approvati con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Dunque, ricapitolando quanto detto sinora, possiamo affermare che nessuna maggioranza condominiale può approvare **innovazioni** (nuovo ascensore esterno, realizzazione di verande, applicazione di grate alle finestre, ecc.) che siano in

grado di incidere sull'armonica esteriorità dell'edificio, a meno che non si tratti di interventi volti a **salvare l'estetica** del condominio dal degrado, dalla fatiscenza o da qualsiasi altra causa che possa minarla.

Un intervento di recupero edilizio, dunque, è lecito quando mira a salvaguardare il decoro architettonico del condominio, ad esempio nel caso in cui quest'ultimo sia stato lesa da una calamità naturale (terremoto, nubifragio, ecc.).

Ebbene, se un'innovazione dovesse eseguirsi a prezzo della stabilità o della sicurezza del fabbricato o dell'alterazione del suo decoro architettonico, o ancora dell'inservibilità di talune parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino, l'innovazione costituirebbe **atto illecito**, a prescindere da qualunque maggioranza l'abbia deliberata.

Il maggior vantaggio della parte comune dell'edificio non può essere conseguito a danno dell'edificio di cui fa parte, nella **consistenza materiale o artistica** di esso, oppure a prezzo della mancanza di uso o di godimento da parte anche di un solo condomino della cosa innovata o di altra cosa comune. La parte non deve far perdere la considerazione dell'intero, né può essere alterato il contenuto essenziale della comunione.

Pertanto, d'accordo con la giurisprudenza (Cass., sent. n. 14474 del 30 giugno 2011), **ciascun condomino** può agire in giudizio per la **tutela del decoro architettonico** della proprietà comune, sicché nel relativo giudizio non è necessaria la presenza in causa di tutti i condòmini, né del condominio.

Ciò significa che, se dovessero essere apportate innovazioni a parti comuni dell'edificio o a parti di proprietà privata in grado di guastare l'estetica del condominio, anche un solo condomino potrà opporsi e chiamare in causa l'intero condominio al fine di ottenere l'**inibizione dei lavori in corso**, l'eventuale risarcimento del danno e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso di specie, il condomino sembra aver violato l'art. 1122 c.c., secondo cui sono vietate le opere che, pur se eseguite all'interno della proprietà esclusiva, ledano il decoro architettonico del condominio. Va tuttavia precisato che il codice non fornisce alcuna nozione di decoro architettonico. Per giurisprudenza pacifica (tra le tante, Cass., sent. n. 851 del 2007), per esso s'intende l'insieme dei tratti distintivi esterni dell'edificio, cioè delle **linee architettoniche** e delle **strutture ornamentali** idonee a conferire al fabbricato una propria identità.

In tema di **violazione del decoro architettonico**, in mancanza di precise disposizioni regolamentari, compete al **giudice di merito** la valutazione sulla violazione (Cass., ordinanza n. 19858 del 22 settembre 2020). In altre parole, se tra condominio e singolo proprietario scoppia una lite in merito all'opera realizzata da quest'ultimo che, a parere del primo, sia però deleteria per il decoro architettonico, una volta andati in tribunale spetta al giudice di primo grado e a quello di appello stabilire, eventualmente con l'aiuto della relazione di un consulente tecnico d'ufficio (**ctu**), se l'opera realizzata deturpi l'estetica dell'edificio.

In pratica, solo una **valutazione nel merito** dei fatti può chiarire se un'opera sia in grado di ledere l'armonia dell'aspetto esteriore dell'edificio, non essendoci una norma di legge che dica cosa viola il decoro architettonico e cosa no.

Non essendoci una norma precisa che contenga la definizione di decoro architettonico, né un elenco delle opere che, con certezza, possano compromettere la bellezza dell'edificio (salvi i casi in cui il regolamento sia così preciso da prevedere una lista di interventi vietati), è bene che la valutazione dell'eventuale alterazione sia svolta caso per caso in base alle caratteristiche specifiche dell'edificio.

Peraltro, nel caso di specie, la decisione è stata eseguita senza l'adozione di alcuna **delibera formale**, profilo che rende l'opera ulteriormente illegittima. A differenza dell'amministratore, che non è sempre necessario, l'**assemblea** è invece sempre fondamentale in un condominio, anche in presenza di due soli condòmini. Il Codice civile stabilisce infatti che ogni decisione deve essere sempre **adottata nel corso dell'assemblea**, previo avviso di convocazione (che deve essere recapitato almeno 5 giorni prima della data indicata e che deve contenere analiticamente tutti i punti all'ordine del giorno). La delibera assembleare assunta in assenza di convocazione a uno o più condòmini è annullabile solo su istanza di questi ultimi ed entro il termine massimo di trenta giorni dalla comunicazione del verbale (art. 1137 c.c.).

La giurisprudenza ha ritenuto legittima la **riunione di fatto dell'assemblea condominiale**, quella cioè tenutasi senza l'invio di alcuna convocazione e, quindi, senza l'indicazione dei punti all'ordine del giorno, a patto che alla stessa abbiano partecipato **tutti i condòmini** e gli stessi acconsentano ad accordare alla decisione un carattere vincolante.

In buona sostanza, se nessun condomino si oppone, la riunione avvenuta informalmente è valida. Basterebbe però l'opposizione **anche di un solo condomino** per togliere alla riunione qualsiasi carattere vincolante. Ad essa, potrebbe darsi solo un generico valore preparatorio e di coordinamento, che tuttavia non potrebbe mai impegnare né il condominio, né tantomeno i singoli condomini.

Risultato: **le decisioni condominiali senza assemblea** non sono valide a meno che non vi sia una diversa volontà unanime, da parte quindi di tutti i condomini.

In sintesi, volendo rispondere al quesito, va detto che le modifiche apportate dal singolo condomino in spregio al decoro architettonico sono valide solo se adottate all'**unanimità**. Lo stesso dicasi dell'assemblea: solo se c'è l'unanimità è possibile darle luogo a una informale.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Mariano Acquaviva***