



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

La veranda sul balcone va demolita se altera il decoro

Autore: Redazione | 06/02/2015



Demolizione necessaria quando la modifica alla proprietà esclusiva lede il decoro architettonico e la stabilità dell'edificio.

La modifica all'appartamento realizzata dal singolo proprietario non può mai danneggiare le cose comuni e il decoro architettonico dell'edificio. Così, sebbene

non sempre vada demolita la **veranda** allestita sul terrazzo di proprietà di uno dei condomini, ciò diventa obbligatorio quando essa pregiudichi l'interesse comune degli altri condomini, ossia comprometta il **decoro estetico dell'edificio** e la **stabilità** dello stesso.

È per questo che va smantellato il manufatto con cui è stata ricavata una stanza dal terrazzo, anche se l'innovazione ha ricevuto il consenso da parte della maggioranza degli altri proprietari.

A dirlo è stata una sentenza della **Cassazione [1]** pubblicata ieri.

Il codice civile è chiaro nel vietare, nell'unità immobiliare di proprietà del condomino o nelle parti normalmente destinate all'uso comune, ma attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale (per esempio, il lastrico solare), opere che rechino danno alle parti comuni oppure determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio **[2]**.

Anche se la veranda ha modeste dimensioni rispetto all'intera massa dell'edificio, ciò che conta è il contrasto con le linee architettoniche del fabbricato, specie se quest'ultimo è di pregio o collocato in una zona urbana di valore, come il centro storico. In questo è decisiva la valutazione del CTU, il **consulente tecnico** nominato dal giudice con il compito di valutare l'impatto del manufatto sull'edificio e sull'ambiente attorno.

Il bene di proprietà esclusiva non può essere modificato in danno della cosa comune, anche se l'innovazione è stata votata dalla maggioranza dell'assemblea: e ciò soprattutto a seguito della recente **riforma del condominio** che vieta espressamente quelle opere che pregiudicano stabilità e decoro architettonico dell'edificio.

Risultato: va demolita la **veranda** in alluminio e lamiera adibita a camera da letto ed edificata abusivamente sulla terrazza di un palazzo a due passi dal centro, perché reca un'offesa al decoro che può essere sanata solo dalla demolizione.

Note

[1] Cass. sent. n. 2109/15 del 5.02.2015. **[2]** Art. 1122 cod. civ.