

Sede provinciale di Catania

Alterazione del decoro architettonico

Numerose sono le controversie condominiali riguardanti il pregiudizio del decoro architettonico. Tuttavia occorre esaminare e valutare caso per caso se e in che misura l'azione del singolo condomino possa essere rilevante ed avere conseguenze giuridiche.

Il condomino, nell'eseguire opere su parti di sua proprietà, altera il decoro architettonico dello stabile se, tenendo conto delle caratteristiche dello stabile al momento dell'opera, reca un pregiudizio tale da comportare un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese.

L'esecuzione di piccoli fori di aerazione nella facciata condominiale può costituire un pregiudizio per il decoro architettonico?

Un assemblea di condomini all'unanimità delibera e chiede di ripristinare lo stato dei luoghi preesistenti nella parte di muratura modificata dal condomino Tizio ovvero la chiusura ad arte di tutti i fori aperti senza alcuna autorizzazione nella facciata condominiale corrispondente alla proprietà di Tizio nel più breve tempo possibile.

In particolare il condomino Tizio al fine di garantire una sufficiente areazione ed evitare il sorgere di fenomeni di condensa, realizzava sulla facciata condominiale relativa al proprio garage cinque piccoli fori di circa 10 centimetri ciascuno.

Il condomino Tizio impugna la delibera assembleare rilevando in primo luogo che tali fori, non solo oggettivamente non pregiudicano il prospetto architettonico della facciata condominiale – in funzione delle piccole dimensioni e del fatto che sono stati realizzati ad opera d'arte e pitturati dello stesso colore della facciata condominiale – ma soprattutto sono identici a tutti gli altri fori presenti nel resto della facciata condominiale e realizzati dagli altri condomini. Quindi, il Condominio convenuto non ha alcun effettivo interesse all'eliminazione dei predetti fori e tali fori non alterano il decoro architettonico e soprattutto non pregiudicano in alcun modo gli altri condomini anche in ordine all'uso e alla destinazione della cosa comune.

La delibera impugnata è iniqua, considerato che soltanto da Tizio è stato preteso di rimuovere i predetti fori – identici agli altri presenti lungo la facciata condominiale. Nel caso di specie i fori realizzati dall'attore non solo non sono oggettivamente lesivi dell'estetica della facciata condominiale per le modalità, come sopra espresso, con cui sono stati realizzati, ma soprattutto la Suprema Corte, la sezione con sentenza n. 4679 del 2009 ha statuito che la lesività estetica di un'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini non può assumere rilievo in presenza di una più grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi. Nel caso prospettato, anche altri condomini avevano già realizzato identici fori nella facciata in corrispondenza dei propri garage oltre ad avere installato verande abusive in corrispondenza dei propri appartamenti. Dello stesso avviso il Tribunale di Catania, che con ordinanza ha disposto in via preliminare la sospensione della delibera impugnata ravvisando la sussistenza dei presupposti necessari per la sospensione.

Nello specifico ha ritenuto sussistere il *fumus boni iuris*, ritenendo che, con riferimento a una fattispecie assimilabile a quella per cui è causa, la Suprema Corte ha avuto occasione di affermare il principio secondo cui “A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall’assemblea (art. 1120 comma primo cod. civ.) nell’interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell’edificio, contemplate dall’art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l’altrui pari uso. Pertanto, è legittima l’apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all’apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall’assemblea può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell’inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del muro comune” (Cass. 1554/1997). Inoltre il Tribunale adito ha ribadito un altro principio costante nella giurisprudenza di legittimità, per cui “In tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un’opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino” (Cass. n. 4679/2009); Giungendo alla conclusione che, nel caso di specie, la modifica apportata dal condomino nel muro comune, nella parte corrispondente al garage di sua proprietà esclusiva, aprendovi piccoli fori di aereazione, appare, prima facie, costituire legittimo esercizio della indicata facoltà disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 c.c., non essendo dato riscontrare – sulla base delle fotografie versate in atti e salvo ogni ulteriore accertamento nel prosieguo del processo – alcun apprezzabile pregiudizio al decoro architettonico dell’edificio, anche considerata la presenza di altri preesistenti interventi modificativi di cui non risulta sia stato preteso il ripristino.

Il Tribunale di Catania ha altresì ritenuto sussistere anche il *periculum in mora*, atteso che sull’interesse del condominio al ripristino della situazione preesistente appare comunque prevalente l’interesse opposto del condomino attore a evitare il danno che potrebbe derivare al garage di sua proprietà esclusiva dall’esecuzione della delibera (tenuto conto della funzione dei fori di aerazione aperti, i quali sono deputati a evitare il fenomeno della condensa e quindi a scongiurare possibili danni da infiltrazioni).

Il decoro architettonico, non è una qualità eventuale del bene ma un valore immanente all’esistenza stessa dell’edificio, peraltro, non assoluto, ma misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato.

Avv. Claudia Carmen Caruso
Avv. Gaetano Fabio Fiamma