

# IL DECORO ARCHITETTONICO

Laura Gilardoni

## L'orientamento più recente della giurisprudenza dopo la Riforma

Recita l'art. 1120 c.c. “*sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato che ne alterino il decoro architettonico...*” Analoga espressione “*decoro architettonico*” è usata negli articoli del codice civile 1122 e 1122 bis. Invece l'art. 1127 c.c. che tratta delle sopraelevazione parlando di “*aspetto architettonico*”.

Già da questa semplice rilettura degli articoli in commento è facile desumere come il legislatore abbia voluto, con la nuova legge sul condominio (n. 220 del 11.12.2012), rafforzare la tutela dell'architettura dell'edificio in occasione di modifiche dell'edificio stesso, aggiungendo al concetto di “*decoro*” architettonico quello più restrittivo dell’“*aspetto*” architettonico.

La Cassazione (n. 10048/2013) sul punto si è immediatamente uniformata statuendo come l'intervento edificatorio – nel caso una sopraelevazione realizzata sulla terrazza dell'attico - debba essere decoroso (rispetto allo stile dell'edificio) e non deve rappresentare comunque una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso tale da pregiudicare le originarie linee architettoniche alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista.

Diventa, a questo punto, rilevante comprendere cosa si intenda per “**decoro architettonico**”, soprattutto, quali siano in concreto le innovazioni che determinano o meno la sua alterazione.

In linea generale possiamo dire che, per decoro architettonico, deve intendersi l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo

allo stesso una sua armoniosa fisionomia.

Esso deve essere valutato con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità e non rispetto all'impatto con l'ambiente circostante e deve essere un mutamento “**apprezzabile**”, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità del condominio e del singolo che ha agito sulla proprietà esclusiva.

Questo concetto di estetica, secondo la giurisprudenza, non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto ma anche agli immobili più semplici, ai condomini c.d. normali; da tali premesse si può facilmente concludere che si può parlare di decoro architettonico anche laddove “*possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia*” (Cass.n.8830/2008).

L’“*apprezzabilità*” dell'alterazione del decoro deve tradursi in un **pregiudizio economico** che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso compreso (Cass.n.1286/2010 e Tribunale di Bologna n.1064/2011). Per queste ragioni, la tutela del decoro architettonico che si manifesta materialmente nel divieto di fare determinate innovazioni da parte del condominio o dei singoli, postula necessariamente la preesistenza di tale armoniosa fisionomia.

Quindi laddove **l'armonia non c'è non è possibile invocare violazione del decoro architettonico**. In questo senso recentemente la Cassazione (n.26055 del 2014), ha confermato come, in tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio, un'opera

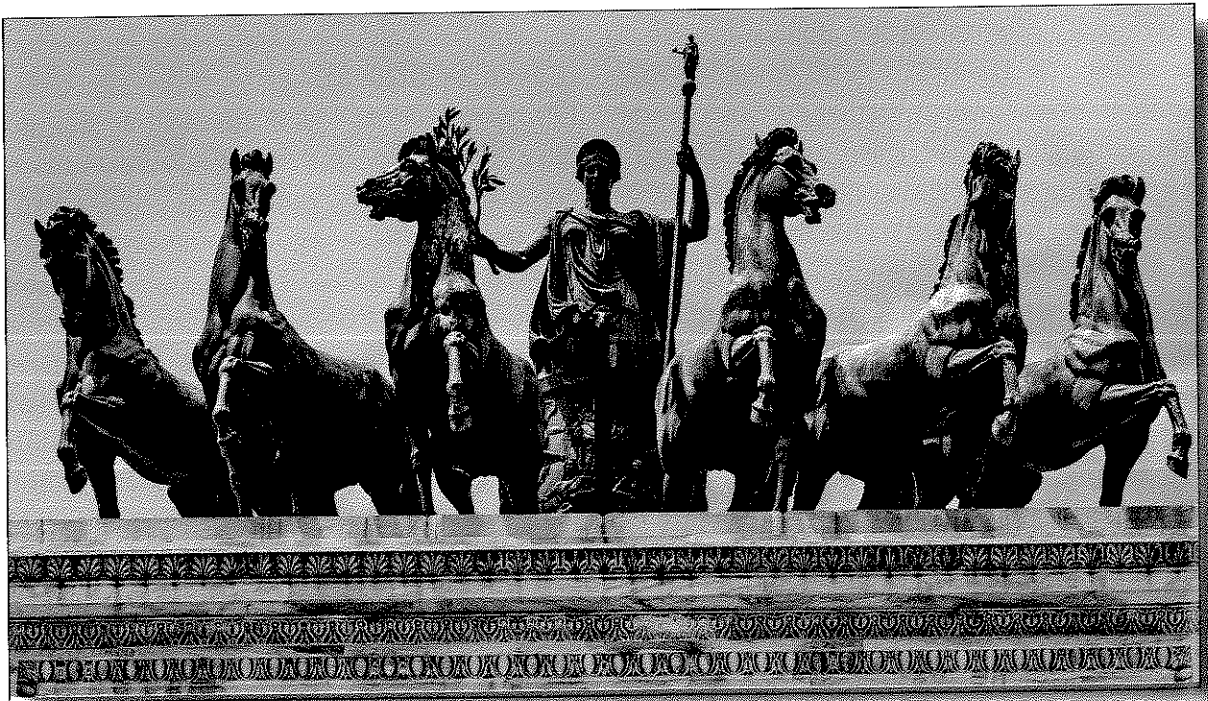
modificativa compiuta da un condomino quando già nel condominio sussisteva un degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato mai preteso il ripristino.

Le scale, i pianerottoli e tutto ciò che va ad incidere sulla linea armonica interna non possono essere modificati senza tener presenti le maggioranze codicistiche. È necessaria pertanto una lettura delle diverse norme che regolano le attribuzioni dell'assemblea e le relative maggioranze per capire quale sia il quorum necessario per trasformare le linee di uno stabile.

Il punto fermo in merito è e resta comunque l'ultimo comma dell'art. 1120 cod.civ. che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio ovvero alterarne il decoro architettonico. In generale si può certamente affermare che per la modifica del decoro di uno stabile sia necessaria una votazione, o un accordo extra assembleare, unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio. Ne deriva che il divieto posto dal codice non è assoluto ben potendo l'assemblea derogare legittimamente a detti principi.

La Cassazione ribadisce il **diritto del singolo condomino** di procedere davanti all'autorità giudiziaria per la tutela del decoro architettonico indipendentemente dalle iniziative assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni riguardanti il compimento di atti conservativi inerenti gli interessi delle parti comuni del condominio. Dunque se non procede l'amministratore ben può il condominio attivarsi autonomamente per ottenere l'accertamento della violazione.

Una volta impugnata la delibera ed instaurato il giudizio, la verifica dell'avvenuta lesione o meno del decoro architettonico è demandata al giudice del merito secondo un apprezzamento che, in presenza di adeguata e precisa motivazione, è insindacabile in sede di legittimità. Peraltro. Pur essendo indiscutibile che si tratti di valutazione discrezionale non sindacabile in Cassazione, qualche perplessità la suscita una recentissima sentenza che (n.2109/2015) sul punto sembra contraddirsi entrando – ribadendole – le valutazioni di merito sviluppate in quel procedimento sia in primo che in secondo grado.



Milano Piazza Sempione - Arco della Pace "Particolare"