

## **Condominio e decoro architettonico dello stabile: un pò di chiarezza.**

Moltissime persone si sono certamente imbattute nell'impossibilità di apportare alcune modifiche, che ritenevano necessarie, alle parti esterne del proprio appartamento, balconi, davanzali, logge, terrazzi o simili, a causa del famoso principio della tutela del decoro architettonico dello stabile, invocato o direttamente in ambito assembleare o, più spesso, da solerti vicini di casa che, generalmente, segnalano i presunti illeciti all'amministrazione condominiale.

Ma di che si tratta, in sostanza?

In primo luogo, occorre ricordare che, tale principio, è riconosciuto dal codice civile, all'art.1120 comma 4, laddove si definiscono *vietate* le innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio, che può individuarsi, sulla scorta delle risalenti indicazioni della giurisprudenza, nella linea estetica dello stabile indipendentemente dal suo particolare pregio artistico. Esso è qualificabile come bene comune, al quale, quindi, sono (e devono) essere interessati tutti i condomini, anche perchè suscettibile di valutazione economica, che va ad incidere, in ultimo, sul valore specifico ed unitario di ogni immobile facente parte dello stabile stesso.

In definitiva, la legge tutela la linea armonica, laddove esistente ed ancorchè molto semplice, che caratterizza la fisionomia dell'edificio e permette, invece, sia le innovazioni che non compromettano questo scenario sia quelle che, ancorchè potenzialmente lesive, risultano di maggiore utilità per i condomini, quale, ad esempio, l'installazione di inferriate per ragioni di sicurezza.

Può risultare utile compiere alcuni accenni, a titolo di pratico esempio, ad interventi considerati, generalmente, lesioni al decoro sopra descritto:

- sopraelevazione di piano compiuta in stile completamente diverso dal resto del palazzo;
- innalzamento o cambio radicale di colore dei parapetti dei balconi;
- installazione di strutture/coperture di balconi o logge, che alterano visibilmente la fisionomia della facciata condominiale;
- la sistemazione di una canna fumaria che percorra tutta la facciata condominiale.

L'installazione di parabole, condizionatori d'aria e caldaie, invece, va posta in essere con opportuni accorgimenti, che ne limitino il più possibile l'impatto visivo, poichè non si può considerare affatto vietato il loro posizionamento.

In caso di controversia sul punto, in realtà assai frequente, il giudizio circa il caso concreto spetterà al giudice, con la puntualizzazione che, nell'ottica della valutazione, peserà anche l'epoca di realizzazione dell'edificio, venendo ovviamente maggiormente tutelati, sotto questo profilo, gli stabili più antichi.

In ultimo, si rammenta che, un utile strumento per comprendere se alcune innovazioni siano permesse in un dato contesto, è certamente il regolamento condominiale che può specificamente vietare alcune lavorazioni od installazioni che, diversamente ed in linea generale, sarebbero consentite.

Il consiglio più opportuno è senz'altro quello di giovare di una consulenza professionale, prima di porre in essere un intervento su parti di proprietà esclusiva, intervento che, laddove denunciato e riconosciuto come vietato, potrebbe comportare, come visto, la necessità di sostenere la spesa per la rimozione ed il ripristino o, peggio, anche per un giudizio.

--

Avv. Carlo Bortolotti

[C.so Buenos Aires, 45 - 20124 MILANO](#)

tel. 02.39562104 - fax 02.45485345 - cell.347.7188684