

## **Decoro architettonico: il ruolo dell'amministratore nel recupero dell'armonia perduta**

Fornita una definizione, perlomeno di carattere generale, di decoro architettonico e chiarito che esso è a tutti gli effetti un bene comune suscettibile di valutazione economica e che il concetto di estetica che vi è sotteso non è riferibile soltanto agli immobili di particolare pregio storico-artistico ma anche agli edifici per così dire "normali", analizziamo ora le rilevanti (e frequenti) implicazioni pratiche connesse alla sua tutela, ricordando come alla luce della Riforma vi siano ora tre disposizioni del Codice Civile che menzionano espressamente il decoro architettonico (art. 1120 in tema di "innovazioni", art. 1122 in tema di "opere su parti di proprietà o uso individuale" e art. 1122 *bis* in tema di "impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili").

Ci soffermeremo essenzialmente su due profili:

- incidenza del decoro architettonico nella individuazione dei criteri di ripartizione delle spese;
- ruolo dell'amministratore (ma anche dell'assemblea e dei singoli condòmini) nella tutela del decoro architettonico.

Per quanto concerne la prima problematica, il classico terreno di scontro è rappresentato dalla ripartizione delle spese per la manutenzione dei balconi aggettanti, ovvero sia sporgenti dalla facciata dell'edificio condominiale (o, anticipando le complicazioni di cui parleremo *infra*, delle singole parti di detti balconi).

L'art. 1117 c.c., nell'elencare le parti comuni dell'edificio, fa espresso riferimento alle facciate, ma non menziona affatto i balconi. Ciò, peraltro, è sostanzialmente irrilevante, visto che l'elencazione ivi contenuta – come noto – non è tassativa, ma solo descrittiva, dovendosi tenere conto, nello stabilire se un bene o un servizio è condominiale, anche (e soprattutto) della sua funzione.

Orbene, se prendessimo in considerazione *sic et simpliciter* la definizione ormai tralasciata di decoro architettonico (per comodità la ricordiamo: "*l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia*"), si potrebbe affermare che i balconi aggettanti, incidendo appunto sulle linee e le strutture che connotano l'edificio e, quindi, su quello che – come detto – è a tutti gli effetti un bene comune, sono sempre e solo condominiali.

Se, al contrario, prendessimo in considerazione *sic et simpliciter* la definizione tecnica e strutturale di balcone aggettante, inteso come proiezione verso l'esterno dell'appartamento di proprietà esclusiva dal quale protende, dovremmo giungere a una conclusione diametralmente opposta.

In realtà, è necessario tenere conto di entrambe le definizioni e, pertanto, distinguere, nell'ambito del balcone aggettante, le parti che, anche per il solo fatto di essere realizzate con caratteristiche uniformi, hanno una precisa funzione nell'estetica e nel decoro architettonico dell'edificio.

Tentiamo quindi una sintesi.

I balconi aggettanti e le relative solette rientrano, in linea generale, nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono e, conseguentemente, le spese di riparazione dovrebbero gravare solo sugli stessi.

La Suprema Corte, chiamata reiteratamente a pronunciarsi sul punto, ha difatti stabilito che i balconi aggettanti non rispondono alla funzione di copertura dei piani sottostanti, godono di una piena autonomia poiché la

loro sussistenza prescinde dalla presenza di altri balconi ai piani inferiori o superiori, non svolgono alcuna funzione di utilità per gli altri condòmini e la loro esistenza va ad esclusivo vantaggio del condomino proprietario della corrispondente unità immobiliare (cfr. Cass. 27 luglio 2012, n. 13059, Cass. 30 aprile 2012, n. 6624, Cass. 12 gennaio 2011, n. 587 e Cass. 5 gennaio 2011, n. 218). Ad essi, pertanto, non può applicarsi il disposto di cui all'art. 1125 c.c. ("manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai"), dovendosi considerarsi definitivamente superata la posizione secondo cui, invece, la soletta è soggetta al regime di comunione tra proprietario che usa il balcone e proprietario dell'unità immobiliare sottostante, con applicabilità di detta norma quale criterio di ripartizione delle spese (cfr. Cass. n. 283/1987 e Cass. n. 4821/1983). La Corte di Cassazione ha altresì puntualizzato che, quand'anche volesse riconoscersi alla soletta del balcone una funzione di copertura rispetto al balcone sottostante, tuttavia, trattandosi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e, quindi, non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né, quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani (cfr. Cass. 30 luglio 2004, n. 14756).

È pacifico, per converso, che i rivestimenti del parapetto e della soletta, nonché gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, devono essere considerati beni comuni, dal momento che si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, divenendo così profili decorativi e ornamenti essenziali della facciata (cfr. la succitata Cass. 30 luglio 2004, n. 14576, nonché Cass. 21 gennaio 2000, n. 637 e Cass. 3 agosto 1990, n. 7831).

Ne consegue che le spese relative all'intervento manutentivo, sotto questo aspetto, devono essere ripartite per millesimi.

Le difficoltà che si riscontrano nell'applicare in concreto i criteri sopra indicati sono intuibili e sono ben testimoniare da un'altra pronuncia della Suprema Corte (Cass. 16 febbraio 2012, n. 2241), ove gli ermellini, dopo aver affermato che *"la Corte di merito non ha errato nell'indicare i criteri per imputare, al condomino o al condominio, la spesa per la riparazione dei frontalini del balcone, e, nel caso in esame, per aver imputato la relativa spesa al condomino, atteso che, in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa"* e che *"a sua volta, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi aggettanti si devono considerare beni comuni a tutti, ex art. 1117 c.c., solo quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (ipotesi non ricorrente nel caso in esame)"*, hanno altresì stabilito che *"affermare che nei balconi aggettanti i rivestimenti, nonché gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore degli stessi, quando non si inseriscono nel prospetto dell'edificio e non contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui si riferiscono, non significa che nel ripristino di questi beni (balconi comprensivi dei frontalini) il condomino sia libero di modificare l'estetica, la simmetria e il colore della facciata dell'edificio"*.

In ciò, a sommosso avviso dello scrivente, è insita una contraddizione: da un lato determinati elementi sono considerati avulsi rispetto al concetto di decoro architettonico, dall'altro il loro ripristino, se eseguito in un certo modo, può comunque cagionarne la lesione.

Passiamo, quindi, alla seconda problematica, ovvero quella della tutela del decoro architettonico e, in particolare, del ruolo svolto dall'amministratore in tale contesto.

L'amministratore – come noto – è il mandatario dei condòmini e tra le sue attribuzioni, ai sensi del disposto *ex art. 1130, n. 4, c.c.*, vi è quella di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni di un edificio.

Tenuto conto che l'amministratore, nei limiti delle proprie attribuzioni, ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini che contro i terzi (art. 1131, 1° comma c.c.), è evidente che egli è legittimato ad agire d'ufficio al fine d'ottenere l'accertamento dell'alterazione del decoro architettonico ed i conseguenti provvedimenti ripristinatori dello stato dei luoghi.

La Corte di Cassazione, difatti, ha stabilito che *“menzionando gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, l'art. 1130 cod. civ., n. 4, non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni [...] Da tanto consegue che l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condòmini, ad instaurare il giudizio per la rimozione di finestre da taluni condòmini aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, perché tale atto, diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto ricade, ai sensi dell'art. 1130 cod. civ., n. 4, tra le attribuzioni dell'amministratore”* (cfr. Cass. 17 giugno 2010, n. 14626).

In tal senso si è pronunciata anche la giurisprudenza di merito: il Tribunale di Roma, ad esempio, ha affermato che l'azione risarcitoria per la tutela delle parti comuni è volta *“alla salvaguardia di beni-interessi di rilevanza condominiale, quali il decoro architettonico, e al rispetto di precetti del regolamento interno di cui s'assume la trasgressione”* e, pertanto, *“essa rientra nel novero delle materie per le quali l'art. 1131 c.c. che abilita l'amministratore all'avvio di relativa procedura giudiziaria anche in difetto di preventivo deliberato autorizzativo poiché comprese nel proprio ordinario mancipium”* (cfr. Trib. Roma, 19 settembre 2011, n. 17849).

Quanto alle azioni esercitabili, vi è, innanzitutto, quella ordinaria. Essa è imprescrittibile, trattandosi di un'estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, anche se l'imprescrittibilità può essere superata dalla prova dell'usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva (cfr., peraltro in tema di sopraelevazione e, quindi, di asserita lesione dell'aspetto architettonico, Cass. 5 ottobre 2012, n. 17035). Ne è condizione di procedibilità, in ogni caso, il previo esperimento del tentativo di mediazione ai sensi della Legge 9 agosto 2013, n. 98 (il tutto senza voler entrare nel merito della negoziazione assistita, introdotta con la recente Legge 10 novembre 2014, n. 162).

Si ritiene esperibile, inoltre, l'azione possessoria di manutenzione (art. 1170 c.c.), purché, naturalmente, l'iniziativa sia intrapresa entro un anno dalla turbativa, ovvero entro un anno dall'edificazione dell'opera che si assume lesiva del decoro architettonico (cfr., sul punto, Cass. 22 giugno 1995, n. 7069, secondo cui *“la facciata ed il relativo decoro architettonico di un edificio costituiscono un modo di essere dell'immobile e così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore; di conseguenza la modifica della facciata, comportando una interferenza nel medesimo godimento, può integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria”*).

Può essere proposta, ancora, una denuncia di nuova opera (art. 1171 c.c.), purché l'opera oggetto di contestazione per asserita lesione del decoro architettonico non sia stata terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio (cfr. Trib. Nola, ordinanza 17 luglio 2012).

Vale la pena di ricordare, incidentalmente, che le spese di un siffatto giudizio graveranno sui condòmini senza che gli stessi possano esercitare il dissenso alla lite previsto dall'art. 1132 c.c., che, almeno secondo il prevalente orientamento, non trova applicazione in caso di controversa tra condominio e condòmino (l'inapplicabilità di tale norma è indiscutibile, comunque, in caso di esercizio da parte del condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, di un'azione cautelare).

È necessario sottolineare che la legittimazione ad agire dell'amministratore non esclude quella dei singoli condòmini. Questo principio di carattere generale, affermato, ad esempio, da Cass. 6 febbraio 2013, n. 2840 (*“Configurandosi il condominio come un ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini,*

*l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che non sussistono impedimenti a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore*"), è stato ribadito dalla Suprema Corte anche con specifico riferimento alla tutela del decoro architettonico. Si trattava, per l'esattezza, di una controversia relativa a un cavedio posto in corrispondenza del primo piano del condominio, coperto con apposita soletta da uno dei condòmini: è stato stabilito che, *"controvertendosi in merito ad uno spazio comune, ovvero ad un cavedio posto in corrispondenza del primo piano del condominio, coperto con apposita soletta da uno dei condomini, sussiste l'interesse ad agire di tutti i condomini dello stabile per la tutela del decoro dello stesso. Ciò vale anche per i condomini proprietari di unità immobiliari non aventi affaccio sul cavedio"* (cfr. la recentissima Cass. 21 luglio 2015, n. 15327).

Qualora l'asserita lesione del decoro architettonico consegua a una delibera assembleare che disponga un determinato intervento alterativo, si tratti di un'innovazione o di una manutenzione, il condomino potrà impugnare detta decisione. È opportuno rilevare, a tale proposito, che, malgrado dopo la nota sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione, n. 4806 del 2005, possano ritenersi più chiari i concetti di nullità e annullabilità riferiti alle delibere assembleari, nel caso di una delibera che si sostiene lesiva del decoro architettonico permane pur sempre qualche dubbio. In sostanza, se si ritiene che la materia sia *ex lege* sottratta alla competenza dell'assemblea (analogamente alle limitazioni di ordine pubblico esistenti per gli edifici di peculiare valore storico-artistico), allora si dovrà propendere per la nullità della deliberazione; se, viceversa, si include tra le prerogative dell'assemblea la facoltà di modificare il decoro dello stabile, allora la decisione, non unanime, sarà solo annullabile in quanto presa nel mancato rispetto delle maggioranze legali. Si ritiene, almeno secondo l'orientamento prevalente, che il divieto posto dal codice civile non abbia carattere assoluto, con la conseguenza che una decisione adottata dall'assemblea all'unanimità (dei partecipanti, si badi bene, non semplicemente degli intervenuti alla riunione) può legittimamente derogarlo; così, per fare un esempio, se un condominio presenta sul prospetto principale dei balconi delimitati da inferriate, per modificare la recinzione e trasformarla in muratura, sarà indispensabile necessaria l'unanimità.

È importante mettere in risalto, dunque, che anche in tema di condominio l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condòmini.

Se ne inferisce che attraverso un regolamento di natura contrattuale è possibile derogare o integrare la disciplina legale. In altre parole, le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini – possono legittimamente derogare od integrare la disciplina legale e, in particolare, possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di modifica sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (cfr. Cass. 23 maggio 2012, n. 8174, ai sensi della quale, appunto, *"Il regolamento contrattuale che vieta modifiche architettoniche appresta una tutela pattizia più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero decoro architettonico"*; *idem* Cass. 29 aprile 2005, n. 8883, Cass. 22 gennaio 2004, n. 1025 e Cass. 6 ottobre 1999, n. 11121).

Un'ultima notazione.

Il rispetto del decoro architettonico, inteso come limite alla facoltà di apportare innovazioni (o di realizzare, da parte del singolo condomino, opere nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune), vale nei rapporti tra condòmini, ma non è opponibile dai terzi (cfr., in particolare, Cass.

27 aprile 1989, n. 1954, secondo cui, appunto, “*il divieto di innovazioni che alterino il decoro estetico ed architettonico di un edificio riguarda, ai sensi dell’art. 1120 c.c., i rapporti tra condomini e presuppone quindi l’esistenza di un edificio in condominio, con la conseguenza che le innovazioni apportate da taluno ad un edificio di sua proprietà non attribuiscono al vicino, proprietario di un adiacente edificio, il diritto al risarcimento del danno per assunto pregiudizio estetico all’intero complesso immobiliare unitariamente considerato*”). Un caso particolare, tuttavia, riguarda quello che viene semplicemnte definito “condominio orizzontale” (ad es. un gruppo di villette unifamiliari che formano un complesso immobiliare) nell’ipotesi in cui un regolamento, ovviamente contrattuale (vedi sopra), ne disciplini espressamente l’estetica (cfr., sul punto, Cass. 24 gennaio 1748, n. 2013).

Pierfrancesco Moino