Decoro Architettonico:
Il ruolo dell'amministratore nel recupero dell'armonia perduta.

Premessa:

Pur non essendo espressamente citato nell'art. 1117 c.c., il decoro architettonico è a tutti gli effetti un bene comune (cfr. Cass. 30 agosto 2004 n. 17398, nonché Cass. 4 aprile 2008, n.8830), ed è sicuramente uno di quei beni comuni che interessa maggiormente il condominio, (anche se il suo difficile inquadramento teorico *rende problematico sia il riconoscimento di una sua lesione, sia la legittimità di una sua modifica*).

In una recente assemblea condominiale mi sono sentito dire da un condomino che il decoro architettonico è solo un valore filosofico e quindi opinabile, discutibile, non certo.

Credo invece che il decoro architettonico sia "un valore che è insito nella esistenza stessa dell'edificio" *e non una "qualità eventuale" del bene.*

Non è certamente un valore assoluto, ma viene misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato; *ogni fabbricato ha una propria ed unica dignità estetica.*

1) Decoro architettonico patrimonio di tutti:

Sono convinto inoltre che il decoro architettonico di un immobile debba anche essere considerato patrimonio di tutti, cioè patrimonio della collettività, perché il fabbricato è inserito nel paesaggio di cui è un elemento importante e il paesaggio è patrimonio della collettività.

La recente proposta del ministro Franceschini di istituire un "bonus facciate" per incentivare la ristrutturazione e il restauro dei palazzi rendendo gradevoli le città e le periferie, avvalora questa tesi che inizia ad essere condivisa.

2) Decoro architettonico dei "condomini normali":

Non ci occuperemo oggi del decoro architettonico degli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, per i quali è indubbio il riconoscimento a tutti i livelli.

Né ci occuperemo del decoro architettonico degli immobili coperti da vincolo paesaggistico o vincolo ricognitivo o urbanistico, dei quali già si occupano le viventi norme, che vincolano i condomini nelle loro scelte.

Ma ci occuperemo degli immobili semplici, i cosiddetti "condomini normali", per i quali nei regolamenti edilizi dei vari comuni non è prevista nessuna protezione/vincolo e per i quali non esiste nessun impedimento di legge anche per interventi che potrebbero sconvolgere l'estetica del fabbricato.

E' per questi condomini che è necessario approfondire il concetto di decoro architettonico ed è per questi condomini che il ruolo dell'amministratore diventa importante.

3) Definizione:

Detto ciò, occorre però sottolineare che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, ma si limita solo a dire che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo.

Questa lacuna tuttavia è stata colmata dagli interventi della Dottrina e della Giurisprudenza.

In particolare, rimane ancora oggi inalterata la direttiva della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale "il decoro architettonico può definirsi, come *l'insieme armonico delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali dell'edificio. Esso, quindi, corrisponde all'estetica complessiva data, appunto, dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che conferisce una fisionomia armonica e un'unica impronta all'aspetto dell'edificio (cfr. Cass. Sez.II, 25 gennaio 2010, n. 1286).*

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 normali*", ragion per cui si può parlare di decoro architettonico anche laddove "*possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia"* (cfr. Cass. n. 8830/2008)

Esso è opera particolare di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto, ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini

e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni" (Cass. n. 1472/1965).

4) Valore economico del decoro architettonico:

La tutela data dall'ordinamento al decoro architettonico (cfr. art. 1120 c.c. in tema di innovazioni e l'art. 1127 c.c. sulla sopraelevazione) *ha la sua* ratio *non solo in relazione alla tutela estetica, ma anche* sotto l'aspetto della valutazione economica dell'edificio (e quindi dei singoli appartamenti) e, pertanto, la modifica peggiorativa dell'estetica incide negativamente, deprezzando le unità abitative presenti nello stabile condominiale.

In una recente assemblea condominiale, il direttore di una banca (nel relazionare sulla possibilità di concedere il prestito al condominio per un intervento di riqualificazione energetica) ha evidenziato un aspetto che va a fagiolo con l'argomento che trattiamo oggi: diceva che nello stimare un appartamento, il tecnico valuta soprattutto la situazione della manutenzione complessiva del fabbricato, non solo per quanto riguarda gli impianti tecnologici, ma soprattutto per la manutenzione delle facciate e parti architettoniche. (l'interno può essere facilmente ristrutturato, mentre le parti comuni……) .

Stesso concetto confermato dalla Cassazione *«il pregiudizio economico è una conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l'alterazione (Cass., 31 marzo 2006, n. 7625; Cass., 15 aprile 2002, n. 5417)»*(Cass., sent. 23 maggio 2012, n. 8174).

5) Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

Uno dei compiti dell'amministratore, sarà quindi di vigilare per prevenire e se è necessario bloccare il primo intervento lesivo del decoro architettonico….

Valutiamo questo aspetto in base a quanto ha recentemente ribadito la Suprema Corte (Cass., sez. II, sent. 7 settembre 2012, n. 14992): "*occorre premettere in tema di condominio, che 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…*",

Quando quindi è stato permesso un degrado (che ha forse procurato anche un danno economico) non è più possibile evitare altri interventi lesivi del decoro; il decoro architettonico è sfuggito di mano e quindi l'amministratore non può più intervenire per limitare il degrado. E' assolutamente necessario quindi prevenire il danno.

6) Decoro architettonico e interventi su parti "*di uso o proprietà individuale*"

con il nuovo art.1122 del c.c. modificato dalla legge 220: viene ribadito….che opere sulle parti "*di uso o proprietà individuale*" non possono essere fatte se *determinino pregiudizio… al decoro architettonico dell'edificio.*

Ruolo dell'amministratore essere il "garante" del rispetto del decoro, anche quando i regolamenti edilizi possono dare spunto, o possibilità, ai singoli per liberi interventi sulle proprietà individuali; interventi che *possono determinare pregiudizio… al decoro architettonico dell'edificio.*

7) Decoro architettonico e interventi su parapetti dei balconi

Nei condomini l'intervento sui parapetti dei balconi interessa in modo inequivocabile il decoro architettonico.

I parapetti dei balconi, sono parte integrante e strutturale della facciata; essi costituiscono infatti un elemento decorativo ed estetico dello stabile.

Ma chi deve pagare le spese riguardanti i balconi, o meglio le spese che riguardano gli elementi decorativi e i parapetti?

Sugli elementi decorativi e sui balconi di pregio sono univoci gli orientamenti, ma sui parapetti dei "condomini normali" come ci si deve orientare?

Viene più volte sentenziato che solo il decoro è pagato da tutti, ma i parapetti costituiscono un elemento pregnante dello stesso.

Gravano sul condominio le spese necessarie al fine di garantire e salvaguardare l'armonia estetica della facciata ossia tutte quelle spese che concernono gli elementi esterni dei balconi, che sono appunto

inerenti alla facciata, concorrendo insieme a essa a conferire allo stabile quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio.

Quindi alla manutenzione della parte esterna dei parapetti è interessata la collettività dei condomini; ma ciò vale sempre qualunque sia il materiale di cui è formato il parapetto?

A nostro avviso deve valere sempre, sia il parapetto in muratura o in vetro o in legno o in ogni altro materiale.

Il parapetto nei "condomini comuni" è sicuramente un elemento decorativo ed estetico dello stabile e quindi la sua manutenzione spetta a tutto il condominio.

L'approfondimento in merito verrà fatto dall'avv. Moino nella sua relazione che seguirà.

8) Decoro architettonico = manutenzione programmata?

E' nel programma di ANACI sensibilizzare tutti i propri amministratori associati a farsi parte attiva per convincere i propri amministrati ad entrare nell'ottica di una manutenzione programmata del proprio condominio, non solo degli impianti tecnologici ma anche della struttura, e questo soprattutto nei "condomini normali".

Con tutte le considerazioni che abbiamo fatto, emerge chiaro che il ruolo dell'amministratore è di essere lo Skipper (il Timoniere) della barca condominio; *così è stato battezzato l'amministratore dal nostro presidente nazionale Francesco Burrelli, nella sua relazione fatta in due dei quattro incontri formativi, del progetto OnBoard , che si è sviluppato da Trieste, Udine, Pordenone fino a Venezia dal 7 al 14 ottobre scorso.*

L'amministratore deve proporre ai condomini la "manutenzione programmata" del fabbricato e in questa manutenzione programmata la conservazione delle facciate e dei suoi elementi architettonici ha un ruolo primario.

Lino Bertin

Decoro Architettonico:

Ruolo dell'amministratore nel recupero dell'armonia perduta.

Premessa:

Pur non essendo espressamente citato nell'art. 1117 c.c., **il decoro architettonico è a tutti gli effetti un bene comune**

(cfr. Cass. 30 agosto 2004 n. 17398, nonché Cass. 4 aprile 2008, n.8830), ed è sicuramente **uno di quei beni comuni che interessa maggiormente il condominio**, (anche se il suo difficile inquadramento teorico *rende problematico sia il riconoscimento di una sua lesione, sia la legittimità di una sua modifica*).

In una recente assemblea condominiale mi sono sentito dire da un condomino che **il decoro architettonico è solo un valore filosofico e quindi opinabile, discutibile, non certo.**

Credo invece che il decoro architettonico sia **"un valore che è insito nella esistenza stessa dell'edificio"** e non una "qualità eventuale" del bene.

Non è certamente un valore assoluto, ma viene misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato; ogni fabbricato ha una propria ed unica dignità estetica.

Decoro architettonico patrimonio di tutti:

Sono convinto inoltre che

il decoro architettonico di un immobile debba anche essere considerato patrimonio di tutti, cioè patrimonio della collettività, perché il fabbricato è inserito nel paesaggio di cui è un elemento importante e il paesaggio è patrimonio della collettività.

La recente proposta del ministro Franceschini di istituire un "bonus facciate" per incentivare la ristrutturazione e il restauro dei palazzi rendendo gradevoli le città e le periferie, avvalora questa tesi che inizia ad essere condivisa.

Decoro architettonico dei "condomini normali"

- Non ci occuperemo oggi del decoro architettonico degli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, per i quali è indubbio il riconoscimento a tutti i livelli.

- Né ci occuperemo del decoro architettonico degli immobili coperti da vincolo paesaggistico o vincolo ricognitivo o urbanistico, dei quali già si occupano le viventi norme, che vincolano i condòmini nelle loro scelte**.**

Decoro architettonico dei “condomini normali”

- **Ci occuperemo oggi degli immobili semplici, i cosiddetti "condomini normali ”, per i quali nei regolamenti edilizi dei vari comuni non è prevista nessuna protezione o vincolo e per i quali non esiste nessun impedimento di legge anche per interventi che potrebbero sconvolgere l’estetica del fabbricato.**

Decoro architettonico dei "condomini normali"

- **E' per questi condomini che è necessario approfondire il concetto di decoro architettonico ed è per questi condomini che il ruolo dell'amministratore diventa importante.**

Decoro architettonico dei “condomini normali”

Definizione di decoro architettonico

Occorre sottolineare che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, ma si limita solo a dire che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo.
Questa lacuna tuttavia è stata colmata dagli interventi della Dottrina e della Giurisprudenza.

Definizione di decoro architettonico

Le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo.

Definizione di decoro architettonico

In particolare, rimane ancora oggi inalterata la direttiva della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale "il decoro architettonico può definirsi, come *l'insieme armonico delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali dell'edificio.* *Esso, quindi, corrisponde all'estetica complessiva data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che conferisce una fisionomia armonica e un'unica impronta all'aspetto dell'edificio (cfr. Cass. Sez.II, 25 gennaio 2010, n. 1286).*

Definizione di decoro architettonico

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

Definizione di decoro architettonico

ma anche agli immobili più semplici, ai "condomini normali", ragion per cui si può parlare di decoro architettonico anche laddove "possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia" (cfr. Cass. n. 8830/2008)

Definizione di decoro architettonico

Definizione di decoro architettonico

Esso è opera particolare di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto,

Definizione di decoro architettonico

***ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni*" (Cass. n. 1472/1965).**

Valore economico del decoro architettonico

- **La tutela data dall'ordinamento al decoro architettonico (cfr. art. 1120 c.c. in tema di innovazioni e l'art. 1127 c.c. sulla sopraelevazione) ha la sua ratio non solo in relazione alla tutela estetica, ma anche sotto l'aspetto della valutazione economica dell'edificio (e quindi dei singoli appartamenti)**

Valore economico del decoro architettonico

- **pertanto, la modifica peggiorativa dell'estetica incide negativamente**

Valore economico del decoro architettonico

- **deprezzando le unità abitative presenti nello stabile condominiale.**

Valore economico del decoro architettonico

- **Il direttore di una banca, in una recente assemblea condominiale, (nel relazionare sulla possibilità di concedere il prestito al condominio per un intervento di riqualificazione energetica) ha evidenziato un aspetto che va a fagiolo con l'argomento che trattiamo oggi:**

Valore economico del decoro architettonico

- **diceva che nello stimare un appartamento, il tecnico valuta soprattutto la situazione della manutenzione complessiva del fabbricato, non solo per quanto riguarda gli impianti tecnologici, ma soprattutto per la manutenzione delle facciate e parti architettoniche.**

Valore economico del decoro architettonico

- **L’interno può essere facilmente ristrutturato, mentre le parti comuni……**

Valore economico del decoro architettonico

- **Tende da sole:**
  l'importanza della scelta condivisa del colore

Valore economico del decoro architettonico

- **… che non vuol dire necessariamente: “uguale colore per tutti”**

Valore economico del decoro architettonico

- **Stesso concetto confermato dalla Cassazione:**

  «il pregiudizio economico è una conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l'alterazione (Cass., 31 marzo 2006, n. 7625; Cass., 15 aprile 2002, n. 5417)» **(Cass., sent. 23 maggio 2012, n. 8174).**

Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

- **Uno dei compiti dell'amministratore, sarà quindi di vigilare per prevenire e se è necessario bloccare il primo intervento lesivo del decoro architettonico….**

Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

- **Valutiamo questo aspetto in base a quanto ha recentemente ribadito la Suprema Corte (Cass., sez. II, sent. 7 settembre 2012, n. 14992): "*occorre premettere in tema di condominio, che 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…*",**

Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

- ***Quando quindi è stato permesso un degrado (che ha forse procurato anche un danno economico) non è più possibile evitare altri interventi lesivi del decoro; il decoro architettonico è sfuggito di mano e quindi l'amministratore non può più intervenire per limitare il degrado.***

Ruolo dell'amministratore prevenire il danno economico:

Decoro architettonico e interventi su parti *"di uso o proprietà individuale"*

- ***E' assolutamente necessario quindi prevenire il danno, essere il "garante" del rispetto del decoro, anche quando i regolamenti edilizi possono dare spunto, o possibilità, ai singoli per liberi interventi sulle proprietà individuali; interventi che possono determinare pregiudizio… al decoro architettonico dell'edificio.***

Decoro architettonico e interventi su parapetti dei balconi

- ***Nei condomini l'intervento sui parapetti dei balconi interessa in modo inequivocabile il decoro architettonico.***

Decoro architettonico e interventi su parapetti dei balconi

- **<u>I parapetti dei balconi</u>, sono parte integrante e strutturale della facciata**; **essi costituiscono infatti un elemento decorativo ed estetico dello stabile**.
- Ma chi deve pagare le spese riguardanti i balconi, o meglio le spese che riguardano gli elementi decorativi e i parapetti?

Decoro architettonico e interventi su parapetti dei balconi

- Sugli elementi decorativi e sui balconi di pregio sono univoci gli orientamenti, ma sui parapetti dei “condomini normali” come ci si deve orientare?
- **Viene più volte sentenziato che solo il decoro è pagato da tutti, ma i parapetti costituiscono un elemento pregnante dello stesso. Gravano sul condominio le spese necessarie al fine di garantire e salvaguardare l’armonia estetica** della facciata **ossia tutte quelle spese che concernono gli elementi esterni dei balconi**, **che sono appunto inerenti alla facciata**, concorrendo insieme a essa a conferire allo stabile quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell’edificio.

Decoro architettonico e interventi su parapetti dei balconi

- **Quindi alla manutenzione della parte esterna dei parapetti è interessata la collettività dei condomini;** ma ciò vale sempre qualunque sia il materiale di cui è formato il parapetto?
- **A nostro avviso deve valere sempre, sia il parapetto in muratura o in vetro o in legno o in ogni altro materiale.**

Decoro architettonico = manutenzione programmata?

- **E' nel programma di ANACI sensibilizzare tutti gli amministratori associati a farsi parte attiva per convincere i propri amministrati ad entrare nell'ottica di una manutenzione programmata del proprio condominio, non solo degli impianti tecnologici ma anche della struttura.**
- **In questo programma la conservazione delle facciate e dei suoi elementi architettonici ha un ruolo primario.**

Decoro architettonico

- **Con tutte le considerazioni che abbiamo fatto, emerge chiaro che il ruolo dell'amministratore è di essere lo Skipper della barca condominio.**

Decoro architettonico

Così infatti è stato battezzato l'amministratore dal nostro presidente Francesco Burrelli nella sua relazione fatta in due dei quattro incontri formativi del progetto *OnBoard – orizzonti strategici per il nostro territorio*.

Ringrazio per l'attenzione

Lino Bertin