

Parti comuni dell'edificio condominiale – muro perimetrale – uso della cosa comune – innovazioni – decoro architettonico dell'edificio condominiale

Artt. 1102, 1117, 1120, 1136, 1139 cod. Civ.

Cass. Civ., Sez. II, 13 luglio 1965, n. 1472; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 1974, n. 4046; Cass. Civ., Sez. II, 11 giugno 1986, n. 3867; Cass. Civ., Sez. II, 12 dicembre 1986, n. 7402; Cass. Civ., Sez. II, 27 aprile 1989 n. 1947; Cass. Civ., Sez. II, 27 ottobre 2003, n. 16097; Cass. Civ., Sez. II, 27 dicembre 2004 n. 24006; Cass. Civ., Sez. II, 11 febbraio 2005 n. 2743; Cass. Civ., Sez. II, 16 gennaio 2007, n. 851; Cass. Civ., Sez. II, 4 aprile 2008, n. 8830; Cass. Civ., Sez. II, 25 gennaio 2010 n. 1286 ; Cass. Civ., Sez. II, 26 luglio 2012, n. 13262.

Gabriele Di Trapani

PARERE PRO VERITATE

Si è rivolto allo scrivente procuratore il Dott. Tizio, nella Sua qualità di Amministratore del Condominio di Via Caio, 23 – 00142 Roma, chiedendo che il sottoscritto professionista esprima un parere in ordine alla legittimità della condotta di un condomino, il quale, spontaneamente ed a proprie spese, seppur privo di autorizzazione assembleare, ha innalzato la ringhiera di sicurezza – o parapetto anticaduta –, insistente sul muro perimetrale della proprietà condominiale, ma pertinente al proprio giardino.

* * *

Per rispondere adeguatamente al quesito in epigrafe è necessario, *in primis*, accertare se il muro perimetrale rientri o meno nel novero delle parti comuni dell'edificio condominiale per individuare la disciplina normativa vigente ed astrattamente applicabile e, *in secundis*, rapportare le norme di legge, precedentemente identificate, al caso in parere, allo scopo di valutare se l'operato del citato condomino sia stato conforme o meno al dettato normativo.

Entrando in *medias res*, avuto riguardo alle parti comuni del condominio, viene in rilievo la disposizione di cui all'art. 1117 cod. civ. – rubricato “*Parti comuni dell'edificio*” – nella quale il Legislatore, pur non fornendone una definizione, distingue i beni che sono oggetto di proprietà comune in tre punti: nel primo sono elencate le parti inerenti alla struttura dell'edificio (suolo, fondazioni,

muri maestri, tetti, scale, portoni d'ingresso, etc...) e in genere “*tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*”; nel secondo sono indicate “*le aree destinate al parcheggio nonché i locali per i servizi in comune*” (portineria, lavanderia, stenditoi, etc.); nel terzo sono menzionate “*le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune*” (ascensori, pozzi, cisterne, impianti gas; etc...).

Sul punto, è appena il caso di precisare che la succitata elencazione è meramente esemplificativa e non ha carattere esaustivo, né inderogabile, atteso che ben possono esistere beni comuni non previsti testualmente dalla norma o ancora beni considerati comuni per la loro specifica destinazione o in forza di un determinato titolo. Difatti la stessa espressione utilizzata dal Legislatore nell'accompagnare tutti i beni elencati con il termine “*come*”, nonché le formule di chiusura utilizzate al primo punto – “*tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*” – e nei successivi punti secondo e terzo – “*i locali per i servizi in comune*”; “*le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune*” –, intendono imprimere un respiro più ampio al testo cristallizzato nell'art. 1117 cod. civ., permettendo così all'interprete di valutare la condominialità dei beni di volta in volta presi in considerazione.

Conforta quanto scritto anche il pacifico orientamento giurisprudenziale, secondo il quale “*In tema*

di condominio l'art 1117 cod. civ. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, secondo un'elencazione non tassativa, derivante sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune" (Cass. Civ., Sez. II, 26 luglio 2012, n. 13262), di guisa che, alla luce di tale orientamento e per quanto attiene al tema di indagine, risulta agevole affermare che i muri perimetrali dell'edificio condominiale, pur non avendo funzione di muri portanti e risultando assenti nel succitato elenco, vanno intesi come muri maestri coerentemente alla presunzione legale di comunione ex art. 1117 cod. civ., poiché determinano la *"consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, ne delimitano la superficie coperta e ne delineano la sagoma architettonica"* (Cass. Civ., Sez. II, 11 giugno 1986, n. 3867).

Peraltro, un simile argomentare risulta altresì confermato dalla II Sezione della Suprema Corte, la quale – nella sentenza n. 7402 del 12 dicembre 1986 – statuendo che *"I muri perimetrali di un edificio, anche se relativi a chiostrine o cortili su cui affaccino solo una parte dei condomini, sono comuni a tutti i proprietari di unità immobiliari dello stabile, in quanto, costituendo l'ossatura della costruzione, svolgono una funzione di utilità comune, anche se, ovviamente, più intensa per coloro che hanno appartamenti prospicienti su dette chiostrine o cortili"* ha altresì precisato che *"alle assemblee condominiali che devono deliberare su argomenti interessanti i muri perimetrali hanno diritto di partecipare tutti i condomini dello stabile e non solo quelli che, per la particolare posizione delle loro unità immobiliari, traggono da detti muri un vantaggio particolare rispetto al vantaggio generale e comune derivante dalla naturale funzione degli stessi"*.

Ciò posto, accertato il principio di comproprietà condominiale dei muri perimetrali esterni, deve essere verificato se l'operato posto in essere dal citato condomino sul bene comune – consistito, giova ricordarlo, nell'aver spontaneamente innalzato la ringhiera (o parapetto) insistente sul muro perimetrale, a proprie spese e senza una preventiva deliberazione assembleare – sia legittimo o meno alla luce della vigente normativa di legge marcata per il caso in parere dagli artt. 1102 – per espresso richiamo dell'art. 1139 – e 1120 cod. civ. rispettivamente rubricati *"Uso della cosa comune"* ed *"Innovazioni"*.

In particolare, è essenziale verificare se l'opera realizzata con la suddetta condotta rientri nella sfera di applicazione dell'art. 1102 cod. civ., rappresentando una modificazione o innovazione ammessa *inaudita altera parte* nell'uso della cosa comune o, al contrario, attenga al novero di quelle innovazioni che devono essere deliberate in sede assembleare secondo i dettami dell'art. 1120 cod. civ..

La dicotomia normativa è scandita dalla diversa causa che

anima le citate due norme, atteso che *la ratio dell'art. 1120 cod. civ. è tesa ad assicurare che una maggioranza qualificata – descritta per rinvio all'art. 1136 cod. civ. – approvi quelle innovazioni che necessariamente (per l'impossibilità di una loro utilizzazione separata) debbono gravare sulla totalità dei condomini anche se dissenzienti, mentre quella che ispira l'art. 1102 cod. civ. nel ricalcare la diversa ipotesi in cui sia un singolo condomino a voler realizzare l'innovazione, prevede espressamente che ciascun partecipante alla comunione possa servirsi della cosa comune, potendo, a tal fine, apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa, purché non ne alteri la destinazione, non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto e non pregiudichi il decoro architettonico dell'edificio.*

Tale esegesi risulta confortata nella sua coerenza dalla pronuncia n. 24006 emessa dalla Suprema Corte in data 27 dicembre 2004, a mezzo della quale i Giudici di Piazza Cavour hanno avuto modo di puntualizzare che *"La norma di cui all'art. 1120 cod. civ., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni,*

ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune”.

Pertanto, l'applicabilità al caso di specie della disposizione di cui all'art. 1102 cod. civ., consente di escludere la necessità di una delibera assembleare di autorizzazione, giacché in presenza di modificazioni apportate dal singolo a proprie spese la volontà della maggioranza diviene irrilevante, residuando esclusivamente il diritto di ciascuno degli altri condomini di opporsi a che il singolo, per il raggiungimento di propri personali interessi, pregiudichi ad altri l'uso delle cose comuni e violi i criteri limite fissati dalla legge (in senso conforme cfr Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 1974, n. 4046).

Distinto elemento valutabile per stabilire se la condotta in parere sia o meno rispondente ai canoni di legge attiene alla qualità dell'opera posta in essere dal condomino. In particolare è doveroso verificare se l'innalzamento della ringhiera insistente sul muro perimetrale rechi o meno pregiudizio alla stabilità del condominio ovvero costituisca o meno violazione del decoro architettonico.

In proposito – pretermesso l'aspetto della sicurezza non valutabile in astratto senza una perizia tecnica sulla posa in essere dei materiali e sulla realizzazione dell'opera – concentrando l'indagine sul decoro architettonico, occorre sottolineare come il codice civile non definisca la dizione “decoro architettonico”, ma si limiti esclusivamente a prevedere nell'ultimo comma dell'art. 1120 cod. civ. che *“Sono vietate tutte le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”*, di guisa che l'esegesi di tale espressione dovrà essere guidata dagli approdi giurisprudenziali.

Conseguentemente, sul punto, è opportuno considerare che, ad oggi, rimane ancora inalterata la direttiva della Suprema Corte di Cassazione, in virtù della quale il decoro *“risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile. 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. Civ., Sez. II, 13 luglio 1965, n. 1472) atteso che anche le più recenti sentenze compendiano nel decoro *“l'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità”* (ex multis cfr. Cass. Civ., Sez. II, 16 gennaio 2007, n. 851).

Peraltro, non è superfluo evidenziare come un simile concetto di estetica sia riferibile non solo agli immobili di particolare pregio storico–artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai “condomini normali”, di guisa che può parlarsi di decoro architettonico, anche laddove *“possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia”* (Cass. Civ., Sez. II, 4 aprile 2008, n. 8830).

Ciò posto, è opportuno rilevare che l'alterazione del decoro – rintracciabile anche all'interno del condominio – per essere contestata deve comunque essere apprezzabile ed è tale allorquando si traduca *“in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere”* (così Cass. Civ., Sez. II, 25 gennaio 2010 n. 1286).

Da tali considerazioni discende, dunque, che il giudizio sulla violazione del decoro architettonico è

opera complessa e soggettiva che può però trovare un conforto oggettivo nel regolamento condominiale, allorché in esso siano specificati quali comportamenti – in relazione al decoro dello stabile – debbano considerarsi vietati e quali ammessi, ma che comunque non può prescindere da un apprezzamento caso per caso che, pertanto, sfugge alle catalogazioni normative.

A mero titolo esemplificativo è stata considerata lesione del decoro architettonico la realizzazione di tettoie da parte di un condomino nella sua proprietà esclusiva che danneggiano l'estetica della facciata dell'edificio condominiale (sul punto cfr. Cass. Civ., Sez. II, 11 febbraio 2005 n. 2743) ovvero, per esporre un caso simile a quello di specie, il sopralzo dei parapetti del terrazzo di copertura dell'edificio che compromette sul piano estetico l'aspetto architettonico del fabbricato (in materia cfr. Cass. Civ., Sez. II, 27 aprile 1989 n. 1947).

In ogni caso, laddove sia ravvisata una violazione del decoro architettonico, l'azione di difesa potrà essere esercitata sia dall'Amministratore che dal singolo condomino autonomamente e, instaurato il giudizio, la verifica dell'avvenuta lesione al decoro sarà demandata al Giudice del merito, secondo un suo prudente apprezzamento che, in presenza di adeguata e precisa motivazione, sarà insindacabile in sede di legittimità.

* * *

In conclusione, sulla scorta di quanto sopra dedotto ed evidenziato, il sottoscritto professionista ritiene la condotta del condomino per cui è parere non conforme alle vigenti disposizioni di legge ed ai relativi orientamenti giurisprudenziali atteso che il medesimo, pur trovando applicazione l'art. 1102 cod. civ., sarà legittimato ad apportare al muro perimetrale dell'edificio condominiale tutte le modificazioni che gli consentano di trarne una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, anche in assenza di una preventiva deliberazione assembleare, ma a condizione che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale (in senso conforme cfr. Cass. Civ., Sez. II, 27 ottobre 2003, n. 16097), come invece occorso nel caso di specie, considerato che il sopralzo della ringhiera (o parapetto) certamente compromette l'estetica del fabbricato in quanto modifica l'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità, legittimando per tal via l'esercizio dell'azione giudiziale in sede civile tesa a tutelarne l'integrità.

Nella speranza di aver fugato ogni dubbio, si porgono deferenti ossequi.