Opere edilizie e decoro architettonico del condominio



Opere edilizie e decoro architettonico

La II Sezione Civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 2109/2015 ha sancito un principio innovativo secondo cui, le opere edilizie che arrecano un danno al decoro architettonico dell'edificio condominiale, non solo devono essere demolite, ma la gravità della lesione al decoro, esime il giudice persino dalla ricerca di misure meno estreme rispetto alla demolizione.

- **Opere edilizie e decoro architettonico**: la rimozione di un manufatto insistente sul terrazzo

La vicenda giudiziaria veniva incardinata da un condominio romano che chiedeva la rimozione di un manufatto insistente sul terrazzo di proprietà della convenuta, per violazione del regolamento condominiale e lesione del decoro architettonico del fabbricato.

Eccepiva la convenuta, nel primo grado di giudizio, la sopraggiunta prescrizione dell'eventuale diritto di *non facere* contemplato dal regolamento, ovvero contestava la natura contrattuale del regolamento medesimo, in assenza di data certa.

Condannata anche in sede di gravame, la proprietaria del manufatto *de quo* ricorreva in Cassazione, lamentando tra

l’altro che la causa fosse stata decisa in mancanza di una prova del danno al decoro architettonico del fabbricato.

- **Opere edilizie e decoro architettonico**: il giudizio della Cassazione

Gli ermellini rigettavano tutti i motivi di doglianza della ricorrente, confermando invece il giudizio lapidario e sintetico dei giudici di merito i quali, sulla base di idonea CTU, avevano rilevato da subito “*la completa difformità della veranda rispetto al resto dell’architettura dell’edificio, che comunque ha un suo pregio e una sua caratteristica ben evidente*”.

La Suprema Corte, con la sentenza in parola, ha dedotto che il manufatto *de quo*, realizzato su una porzione di piano di proprietà personale, inerisce ai beni di cui all’art. 1122 c.c. che recita testualmente: “*ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell’edificio*”.

- **Opere edilizie e decoro architettonico**: gli artt. 1120 e 1122 cc.

Al fine di comprendere la portata del danno ex 1122 c.c. è necessario richiamare l’articolo 1120 c.c. che vieta le “…innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico …”

Questo è stato l’iter logico che ha portato gli ermellini ad applicare l’art. 1120 c.c. alle “*attività del singolo su cosa propria comunque finalizzate all’uso più intenso della cosa comune*”.

- **Opere edilizie e decoro architettonico**: i precedenti conformi

Non ha mancato la Suprema Corte, con la sentenza n. 2109/2015 di rimarcare come il legislatore della riforma del condominio,

con la L. n.220/2012, avesse già recepito il contenuto di una precedente sentenza della Cassazione (sent. 18350/2013) che aveva già interpretato l'art. 1122 c.c. nello stesso modo.

Avv. Cristiano Cominotto

Avv. Raffaele Moretti

AL Assistenza Legale

www.alassistenzalegale.it

Opere edilizie e decoro architettonico