Via Giacomo Matteotti n. 31 - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522851405 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Modifica decoro architettonico condominio.

La realizzazione di costruzioni o coperture sul balcone o di qualsiasi altra opera che modifica il decoro architettonico deve essere prima autorizzata dal condominio per evitare la successiva demolizione.

Hai deciso di chiudere il tuo balcone, in parte con delle vetrate e, in altra parte, con la costruzione di pareti di tamponamento.

Al di là delle tecniche che utilizzerai, una cosa è certa: il lavoro si noterà chiaramente dall'esterno e, poiché nessun altro condomino ha già fatto altrettanto, l'estetica della facciata del palazzo ne risulterà alterata.

Sai bene però che, per un comportamento del genere, il condominio potrà ricorrere al tribunale affinché ti ordini la demolizione dell'opera, cosa che vorresti evitare per via dei costi non indifferenti che ti accingi a sostenere.

L'unica soluzione possibile per evitare l'insorgere di imprevisti è portare i progetti in assemblea e far autorizzare l'avvio dei lavori. Difatti, l'eventuale via libera concesso con il voto degli altri condomini impedirebbe a questi qualsiasi successivo ripensamento.

Ma qual è il *quorum* necessario all'assemblea per far passare la mozione all'ordine del giorno? In altri termini, se uno dei condomini volesse effettuare una **modifica all'estetica del condominio**, **quale maggioranza** deve votare a favore? Lo cercheremo di comprendere nel seguente articolo.

Opere che modificano la facciata dell'edificio

I **balconi aggettanti** (quelli cioè che si affacciano oltre la verticale della facciata dell'edificio e, pertanto, restano sospesi in aria) non costituiscono parti comuni del condominio; al contrario essi sono di proprietà del titolare dell'appartamento di cui sono solo un prolungamento.

Questo però non toglie che il proprietario possa farne l'uso che vuole.

Il fatto che tali costruzioni si trovino all'esterno dello stabile condominiale implica che ogni singola modifica su di essi può incidere sull'intera costruzione e, quindi, indirettamente anche sulle altrui proprietà.

Non c'è bisogno di spiegare, infatti, come una alterazione dell'estetica del palazzo possa depauperarne il valore e, quindi, rendere anche più difficile vendere i singoli appartamenti, salvo abbassare il prezzo.

Per questa ragione, la legge vieta ogni modifica del cosiddetto «**decoro architettonico**».

Si tratta di un concetto ben definito: esso è l'insieme delle linee strutturali ed estetiche dell'edificio per come disegnate dall'originario costruttore.

Linee che, evidentemente, non possono essere modificate a piacimento dai singoli condomini.

Seppur la legge consente a ogni inquilino di utilizzare le parti comuni dello stabile con il solo limite di non modificarne la destinazione d'uso e di non impedire agli altri condomini di fare altrettanto, ciò non significa che possono rovinare l'immobile nel suo complesso.

Si pensi a un condizionatore appoggiato sulla facciata dell'immobile: se di piccole dimensioni e ben nascosto difficilmente potrà dare fastidio a qualcuno; dall'altro lato la realizzazione di una veranda, con chiusura integrale del balcone tramite lastre di vetro e di alluminio è suscettibile di

creare una differenza con gli altri piani e, quindi, di alterare le forme del palazzo.

Autorizzazioni e licenze per le modifiche dell'estetica del palazzo

Il rispetto del **decoro architettonico** non è una questione che coinvolge il Comune e le licenze edilizie, ma solo un problema di ordine condominiale.

Questo significa che se il condominio dovesse dare il proprio consenso a una modifica dell'estetica del palazzo l'ente locale non potrebbe dire nulla anche se i lavori dovessero rendere più brutto l'immobile.

Resta però sempre fermo il rispetto delle autorizzazioni amministrative richieste dalla normativa urbanistica. Ad esempio, per realizzare una veranda è necessario chiedere il **permesso di costruire** e, in caso contrario, si commette il reato di abuso edilizio.

Non è invece necessario alcun permesso per installare un'antenna o un condizionatore a muro.

Questo nella pratica significa che le autorizzazioni dell'ufficio tecnico del Comune e quelle del condominio viaggiano su due binari diversi: la prima è rivolta al controllo del rispetto dei regolamenti locali e della normativa urbanistica (anche nell'ottica della salvaguardia ambientale); la seconda mira invece a preservare l'estetica dell'edificio.

Posta questa diversità, la giurisprudenza ha sempre detto che il Comune non può subordinare una licenza edilizia alla produzione del verbale dell'assemblea con cui viene autorizzato il via libera ai lavori.

La conseguenza è che se uno dei condomini vuol **costruire sul proprio balcone** può liberamente farlo già solo dopo essersi messo in regola con gli eventuali permessi rilasciati dal Comune (sempre che siano necessari).

Il condominio non potrebbe obiettare nulla se tali opere non impattano sul decoro architettonico. Ma se così non fosse, l'amministratore può agire in giudizio per chiederne la successiva demolizione.

Come modificare l'estetica del palazzo senza rischi

Per non rischiare di dover affrontare un contenzioso con il condominio, convinto che la nuova costruzione deprezzi l'estetica dell'edificio, il singolo condomino può farsi **previamente autorizzare dall'assemblea**.

In quella sede dovrà sottoporre i progetti rilasciati dal tecnico che si occuperà della realizzazione delle opere. Con il "via libera" dell'assemblea e attenendosi ai progetti, nessuno potrà più dirgli nulla: in altri termini il condominio non potrà più chiedere la rimozione delle costruzioni per quanto impattino sul decoro architettonico.

Modifica estetica condominio: quale maggioranza?

Vediamo allora qual è la maggioranza necessaria per costruire sul balcone senza rischiare la successiva demolizione.

Per comprendere quale sia il **quorum necessario per la modifica del decoro architettonico** dobbiamo partire da una norma del codice civile che regola le cosiddette **innovazioni**.

Queste possono essere autorizzate solo con la seguente maggioranza:

- ci deve essere il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea;
- tale maggioranza deve rappresentare almeno i due terzi dei millesimi dell'edificio.

Tuttavia la stessa norma, all'ultimo comma, vieta espressamente le **innovazioni che possono alterare il decoro architettonico**.

Questo significa che la predetta maggioranza non è sufficiente per autorizzare la modifica

all’estetica del condominio. Per tale scopo è dunque necessaria l’**unanimità**.

E difatti, poiché ogni alterazione del decoro, incide sulle proprietà individuali – facendole, come detto, deprezzare significativamente – è necessario il consenso di ogni singolo condomino il quale acconsenta a tale alterazione e accetti il relativo rischio.

Solo con l’unanimità, del resto, possono passare le decisioni che hanno un impatto sui singoli appartamenti privati.

Ne deriva che il **divieto posto dal codice civile alle innovazioni che possono alterare il decoro architettonico** non è categorico, ma può essere sempre derogato. Tuttavia, per questa deroga è necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio, a prescindere dai millesimi di proprietà.

Violazione del decoro architettonico: cosa fare?

Se uno dei condomini dovesse costruire sul proprio balcone o realizzare qualsiasi altra opera tale da determinare un deturpamento dell’estetica del palazzo, ad agire in tribunale (civile) contro di questi può essere sia l’amministratore di condominio che il singolo condomino. Quindi, se l’assemblea non si mette d’accordo nel dare il mandato all’amministratore, ciascun proprietario può fare causa al responsabile.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

