

Il decoro architettonico: la Cassazione fornisce alcune indicazioni.

Il decoro architettonico è uno dei grandi protagonisti della riforma entrata in vigore il 18 giugno.

Una recentissima sentenza della Cassazione (n.10048/2013) conferma che il condominio può ottenere la demolizione di opere realizzate dal singolo proprietario qualora contrastino con il decoro e l'aspetto dell'edificio, in un caso in cui il proprietario dell'appartamento all'ultimo piano era colpevole di aver costruito sulla terrazza una struttura definita dagli stessi ricorrenti esteticamente brutta.

La valorizzazione di un parametro estetico, per valutare la legittimità dell'intervento del condomino, costituisce un appiglio fondamentale per i ricorsi di simile natura, anche quando l'edificio non sia sottoposto a vincolo o classificato come immobile di pregio storico.

Come specifica il testo della decisione, il singolo proprietario che voglia eseguire interventi di sopraelevazione sul terrazzo o lastrico solare o costruire nuove strutture rispetto a quelle già esistenti non deve solo rispettare le norme condominiali, ma è obbligato a tenere conto sia dell'aspetto architettonico sia del decoro architettonico dell'edificio. «È vero – spiegano i giudici – che i due concetti esprimono due fenomeni diversi, ma in qualche modo, come in questo caso, l'uno non può prescindere dall'altro: trattasi infatti di un manufatto di discreta volumetria che occupa gran parte dell'originario terrazzo dell'ultimo piano, dunque ben visibile dall'esterno, che è stato aggiunto alla preesistente costruzione con in qualche modo inevitabile alterazione delle linee originarie dell'intero stabile».

Una soluzione, quella adottata dalla Corte, che nel bilanciare gli interessi in gioco fa prevalere il principio estetico difeso dai condomini sul diritto del singolo proprietario a eseguire lavori nel rispetto delle norme di legge. Una posizione che ricalca quanto stabilito per l'installazione dei condizionatori sulle facciate dei palazzi, ammessa a patto che non danneggi il decoro dell'edificio (Cassazione n. 1286/10). Allo stesso modo ogni manufatto che cambi l'originario decoro anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato è da considerarsi a rischio demolizione.

Nel grado di appello il proprietario aveva ottenuto ragione, sostenendo che l'opera realizzata, pur alterando il decoro dell'edificio, ne avesse in ogni caso rispettato lo stile architettonico. Un ragionamento che il condominio aveva ritenuto del tutto illogico sostenendo che, se così fosse, ogni singolo potrebbe far costruire opere brutte seppur rispettose dello stile liberty piuttosto che neoclassico di un palazzo. Posizione condivisa anche dalla Cassazione che ha ritenuto non sostenibile il ragionamento, motivandolo con il concetto di disarmonia estetica all'interno di uno stabile.

In particolare secondo i giudici l'intervento edificatorio quindi dev'essere decoroso (rispetto allo stile dell'edificio), e non deve rappresentare comunque una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso tale da pregiudicarne le originarie linee architettoniche, alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista». Stabilire quando un manufatto o un'opera non rispetti tali parametri, tuttavia, rischia di dare adito a pronunce caratterizzate da una forte impronta soggettiva. Il rischio è che tali decisioni non possano dettare un indirizzo obiettivo nella regolazione di un tema delicato come il contemperamento del diritto di proprietà con le esigenze di rispetto estetico di un edificio condominiale.