

**Immobili.** L'alterazione dell'estetica degli edifici produce danni risarcibili

# Il decoro guadagna spazi di tutela

ACURA DI  
**Luana Tagliolini**

Quando si parla di edificio condominiale, assume particolare rilievo il suo aspetto esteriore, quello che comunemente va sotto il nome di «estetica dell'edificio». Come sottolinea la Cassazione, si tratta di «un bene al quale sono interessati tutti i condomini, ed è suscettibile di valutazione economica, in quanto concorre a determinare il valore sia della pro-

## PESO ECONOMICO

Il Codice civile vieta tutte le innovazioni che producono un sensibile deprezzamento del valore del fabbricato e delle singole unità

pietà individuale, sia di quella collettiva delle parti comuni» (sentenza 6640/87).

Limitazioni all'uso e a interventi su parti comuni e proprietà individuali che potrebbero incidere sull'estetica dell'edificio sono contenute nel Codice civile. Precisamente si parla di «decoro architettonico» come limite alle innovazioni (articolo 1120); di «aspetto architettonico» come limite alla sopraelevazione (articolo 1127); di «decoro dell'edificio» come li-

mite per la tutela dell'edificio stesso (articolo 1128). Nei primi due casi, il riferimento riguarda elementi attinenti a simmetria, estetica e architettura generale dell'edificio. Il terzo ha attinenza all'abitazione nell'edificio.

Quanto al primo limite, l'articolo 1120 vieta le innovazioni lesive del decoro architettonico. Nonostante le difficoltà di delimitare tale concetto, è giurisprudenza consolidata, che per decoro architettonico s'intende «l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e che imprimono alle varie parti dell'edificio una sua determinata, armonica fisionomia senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico» (Cassazione 3436/97).

Con riferimento a questo ultimo caso, la Cassazione ha precisato che il decoro architettonico sussiste in ogni edificio, essendo riscontrabile «sia in un edificio privo di particolari pregi artistici sia in un edificio ricco di siffatti pregi» (Cassazione 8861/87), «avendo riguardo alla particolare fisionomia di ogni singola costruzione, senza alcun riferimento all'ambiente nel quale si trova» (Cassazione 6397/79).

Attenzione merita l'individuazione dei criteri per valutare la le-

sione del decoro architettonico, premettendo che quest'ultimo viene tutelato non solo sotto il profilo puramente estetico, quanto e soprattutto sotto il profilo economico.

La tutela del decoro è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e quindi alle singole unità che lo compongono.

## Le definizioni

### Il decoro

■ Con lo scopo di meglio delimitare il concetto di decoro, il «decoro architettonico» va distinto dall'«aspetto architettonico», a cui si riferisce l'articolo 1127 del Codice civile in tema di sopraelevazione. Va innanzitutto precisato che l'articolo 1120, secondo comma, del Codice civile, tutela l'edificio in sé, nella sua individualità e totalità da conseguenze negative che potrebbero derivare da delibere collegiali, che verrebbero subite anche dai condomini dissenzienti, non avendo questi la possibilità di sottrarsi, in

Ai sensi dell'articolo 1120 sono quindi vietate non tutte le innovazioni che modificano l'aspetto dell'edificio, ma solo quelle che determinano mutamenti sufficienti da cui deriva «un deterioramento estetico e dell'aspetto decorativo del fabbricato, tale da comportare un deprezzamento dell'edificio nel suo insieme e nelle singole unità» (Cassazione, 3436/97).

omaggio a quanto disposto dall'articolo 1137, primo comma, del Codice civile.

### L'aspetto

■ L'articolo 1127 del Codice civile invece tutela comunque l'edificio nella sua totalità, ma di fronte all'esercizio di un diritto insindacabile che, proprio perché tale imporrebbe ai condomini il subire una situazione incontrollabile. Per questo il legislatore ha posto al titolare del diritto il rispetto dell'aspetto architettonico come limite al soprizzo e come motivo di opposizione dei condomini.

Pertanto è considerato lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità che compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (Cassazione 4474/87).

Oltre al criterio dell'attitudine dell'opera a determinare un pregiudizio economico, la valutazione circa l'eventuale violazione del decoro deve tenere conto delle condizioni originarie dell'edificio, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro se eseguita su un fabbricato già menomato da precedenti lavori o di mediocre livello architettonico (Cassazione 3549/89).

Il raffronto della lesione del decoro architettonico alle reali condizioni dell'edificio potrebbe costituire un buon punto di partenza per accertare e valutare se vi sia stato un danno estetico, anche se dall'applicazione eccessivamente rigorosa di tale principio, ne potrebbero derivare comportamenti, relativamente legittimi, che potrebbero causare irrimediabilmente situazioni di degrado estetico.

È inoltre rilevante sul piano condominiale (non determinando la liceità dell'intervento) la concessione di eventuali autorizzazioni all'esecuzione di opere rilasciate da pubbliche autorità, «giacché le autorizzazioni amministrative debbono intendersi date con salvezza dei diritti dei terzi» (Cassazione 2552/75).

# Sopraelevazioni a tenuta di stile

Altro bene che merita tutela, secondo il Codice civile, è l'aspetto architettonico (articolo 1127) inteso, precisa la Cassazione, come «caratteristica insita nello stile dell'edificio sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello preesistente, comporta un mutamento peggiorativo dell'aspetto, percepibile da qualunque osservatore» (sentenza 8861/87).

In questo caso, bisognerà correlare la visibilità dell'opera con un danno economico valutabile. Infatti mentre da un lato «non comporta l'obbligo di un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo» (Cassazione 1947/89), e la valutazione da parte del giudice può risultare nella stessa descrizione degli elementi di contrasto della sopraelevazione rispetto all'edificio, dall'altro risultano irrilevanti quei manufatti invisibili o visibili in posizioni tanto distanti da non compromettere l'estetica (Cassazione 4804/78).

Chi sopraeleva, quindi, non è tenuto a eseguire la struttura in modo che questa mantenga le preesistenti linee architetto-

niche dell'edificio, ma soltanto alla regola di non pregiudicare il decoro dell'edificio o di non peggiorarne l'aspetto secondo il comune senso estetico (Cassazione 341/00).

Diverso è il «decoro» di cui all'articolo 1138 che si riferisce alle norme dirette a proteggere l'edificio contro utilizzazioni che ne deprezzino il valore o che turbino il vivere tranquillo.

Spesso i regolamenti di condominio impongono divieti di compiere opere o attività o di tenere comportamenti che deturpino l'estetica dell'edificio e la dignitosa convivenza dei condomini. Infatti «il regolamento... può contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio che, a tal fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto» (Cassazione 8731/98).

Tuttavia bisogna fare attenzione perché quando si parla di «deturpazione dell'estetica», non si fa riferimento al bello o all'aspetto architettonico. Così come qualunque edificio può rimanere deturpato anche senza opere edili, si pensi alle scritte sui muri o alla biancheria stesa.