

# Zanzariere in condominio, serve il permesso?

In condominio, prima di installare zanzariere alle finestre, ogni proprietario dovrà accertarsi che il regolamento non preveda limitazioni al diritto di disporre dei beni di sua proprietà esclusiva. Anche se la finestra di un'abitazione, pur inserendosi nella facciata dell'edificio, deve essere considerata parte di proprietà esclusiva, i proprietari delle stesse non possono apportare modifiche sostanziali che possano renderle molto diverse dalle altre.

---

L'alterazione del decoro architettonico; il parere dell'assemblea

La mancanza di regolamento e la libertà dei condomini

*Contributo a cura di*

**Maurizio Tarantino**

---

# L'installazione delle zanzariere, limiti e problematiche condominiali

In condominio, prima di mettere le zanzariere alle finestre, ogni proprietario dovrà accertarsi che il regolamento non preveda limitazioni al diritto di disporre dei beni di sua proprietà esclusiva. Anche se la finestra di un'abitazione, pur inserendosi nella facciata dell'edificio, deve essere considerata parte di proprietà esclusiva, di talché i proprietari delle stesse non possono apportare modifiche sostanziali che possano renderle molto diverse dalle altre. Per evitare fenomeni disarmonici del prospetto, si ricorre spesso a norme del regolamento dirette a tutelare il decoro architettonico dell'edificio.

---

**Maurizio Tarantino**  
Avvocato

## Definizione e alterazione del decoro architettonico

Secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. civ., Sez. II, sent. 16 gennaio 2007, n. 851) per decoro architettonico «deve intendersi 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».

La stessa Corte precisa che l'**apprezzabilità dell'alterazione del decoro** deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso com-

prese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere (Cass. civ., Sez. II, sent. 25 gennaio 2010, n. 1286).

## Le opere sulle parti di proprietà esclusiva

In base al comma 1 dell'art. 1122 cod. civ. nell'unità immobiliare di proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate « il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero **determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio**». Secondo tale principio, quindi, l'uso dell'unità immobiliare da parte del singolo condomino, o delle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, **può generare conflitti-**

con gli interessi degli altri condomini o del condominio; ciò si verifica, per esempio, nel caso in cui il titolare di un appartamento effettui al suo interno interventi di varia natura. Il comma 2 della norma in commento, inoltre, prevede che «in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea». Quindi, chi effettua opere su parti di sua proprietà esclusiva (come nel caso della **sostituzione delle zanzariere**) «deve darne preventiva comunicazione all'amministratore, ma un inadempimento in tal senso non può far altro che essere considerato alla stregua di una violazione procedimentale che, al massimo, potrebbe essere sanzionata con l'applicazione di una sanzione pecuniaria se prevista dal regolamento e non certo con l'automatica rimozione delle zanzariere»<sup>1</sup>.

### **Le zanzariere tra divieti e compromissioni delle libertà dei condomini**

È alquanto pacifico in giurisprudenza che un regolamento di condominio, cosiddetto "contrattuale", possa anche contenere un divieto di apportare qualsiasi modifica strutturale, funzionale o pure meramente estetica alla proprietà individuali, o alle annesse parti comuni utilizzate a servizio delle singole unità immobiliari, e in tal caso non c'è nemmeno da interrogarsi se sia, o meno, rispettato il decoro architettonico dell'intero edificio (Cass. civ., Sez. II, sent. 13 giugno 2013, n. 14898).

E ancora, il regolamento, sempre di na-

tura contrattuale può anche contemplare una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120, comma 4, cod. civ. (per le innovazioni delle parti comuni) e dall'art. 1122 cod. civ. (per le opere su parti di proprietà o uso individuale), fino ad arrivare a imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica e all'aspetto generale dell'edificio esistenti nel momento della sua costruzione o in quello dell'approvazione del medesimo regolamento (Cass. civ., Sez. II, sent. 24 gennaio 2013, n. 1748).

---

**Ok alle zanzariere  
in facciata se non alterano  
il decoro architettonico  
dello stabile**

---

Seguendo i principi esposti, in tema di **zanzariere**, la suprema Corte di Cassazione, Sez. II, sent. 29 aprile 2005, n. 8883, ha evidenziato che le norme del regolamento di natura contrattuale possono prevedere limitazioni ai diritti dei condomini, nell'interesse

comune, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di esclusiva proprietà; ne consegue che, in presenza di una clausola di detto regolamento vietante variazioni all'aspetto esterno dell'immobile, è **valida la delibera condominiale che vieti a un condomino l'installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariera che, per le sue caratteristiche** (nel caso, formata da telaio in alluminio installato lungo il perimetro esterno del balcone dell'appartamento) **risulti immediatamente visibile dall'esterno e lesiva del decoro architettonico** dell'edificio.

Sul punto, contrariamente ai principi esposti, secondo autorevole dottrina<sup>2</sup>, la

---

1. A. Gallucci "Sostituzione delle zanzariere e decoro architettonico" in [www.comdominioweb.com](http://www.comdominioweb.com), 28 luglio 2014  
2. A. Scarpa, "Il condominio può vietare le zanzariere?", in [www.quotidianogiuridico.it](http://www.quotidianogiuridico.it), 25 maggio 2017

clausola di un regolamento di condominio, che vietasse di per sé l'apposizione di zanzariere a tutela delle finestre e dei balconi presenti nelle singole unità immobiliari (e, cioè, indipendentemente dal pregiudizio eventualmente arrecato in concreto al decoro architettonico del fabbricato, per le loro dimensioni, la loro struttura o il loro colore) **si rivelerebbe una compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario non corrispondente a un interesse meritevole di tutela**: le zanzariere, invero, rientrano ormai nel novero di quelle dotazioni che, similmente agli stessi infissi, devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, in quanto rispettano l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene e salubrità.

### **La mancanza del regolamento e la libertà dei condomini**

Alla base della possibilità di installare delle zanzariere in condominio c'è la libertà di ogni condomino di agire come crede all'interno della propria abitazione, senza chiedere il permesso agli altri condomini o l'approvazione dell'assemblea, a meno che il regolamento di condominio non disponga diversamente. In ogni caso se, a lavori ultimati, dovesse risultare una compromissione del decoro architettonico dell'edificio oppure sia pregiudicata la sua stessa stabilità, **l'assemblea può agire contro il proprietario per far rimuovere l'opera**. Tuttavia, in assenza di disposizioni specifiche del regolamento, **spetta al giudice valutare**, caso per caso, se vi è stata alterazione del decoro architettonico, quale emerge dalla definizione generale di cui all'art. 1120, comma 2, cod. civ., intesa come «apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale auto-

nomia» e «conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono».

In argomento, giova ricordare quanto affermato dal Tribunale di Milano con la sent. n. 3222 del 17 marzo 2017. Nella vicenda in esame il condominio conveniva in giudizio una condomina per ottenerne la condanna alla rimozione delle zanzariere che la medesima aveva apposto in corrispondenza del proprio terrazzino: detta installazione era stata giudicata lesiva dello stile architettonico dell'edificio. Premesso ciò, a seguito dell'istruttoria di causa, il Tribunale ha ritenuto infondata la domanda attorea in quanto nell'allegato regolamento non sussisteva né «un divieto specifico di apposizione di zanzariere nelle proprietà private e sulla facciata», né alcuna disposizione volta a dare una più rigorosa definizione del concetto di decoro architettonico ex art. 1120 cod. civ.; sicché, il giudice adito ha quindi valutato in concreto **il difetto di qualsivoglia pregiudizio estetico del complesso edilizio**. Per meglio dire, secondo il giudice Milanese la presenza della zanzariere, date «le caratteristiche intrinseche (rimovibilità della struttura) ed estrinseche (i montaggi e i tendaggi)», anche alla luce del fatto che la stessa è ubicata sul balcone di proprietà privata di una condomina, **non causerebbe quindi un pregiudizio economico rilevante allo stabile**. Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, il Tribunale di Milano con la sentenza in commento ha infine precisato che «non altera il decoro architettonico e, quindi, non va rimossa la zanzariere montata sul balcone di proprietà privata, con struttura rimovibile, montanti in tinta con le ringhiere e tendaggi di colore simile a quello delle altre tende infisse sui balconi delle facciate condominiali».

## INSTALLAZIONE DELLE ZANZARIERE IN CONDOMINIO

---

### Le finestre di proprietà esclusiva

- › La finestra di un'abitazione deve essere considerata parte di proprietà esclusiva. Pertanto i proprietari delle stesse non possono apportare modifiche sostanziali alterare il decoro architettonico.

### Il decoro architettonico

- › **Definizione** - Per decoro architettonico si intende 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. (Cass. civ., sent. 16.1.2007, n. 851)
- › **Alterazione del decoro** - L'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi 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. (Cass. civ., sent. 25.1.2010, n. 1286)

### Le zanzariere tra divieti e compromissioni delle libertà dei condomini

- › **Il regolamento contrattuale** - Può anche contemplare una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120, comma 4, cod. civ. (per le innovazioni delle parti comuni) e dall'art. 1122 cod. civ. (per le opere su parti di proprietà o uso individuale), fino ad arrivare a *imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio esistenti nel momento della sua costruzione o in quello dell'approvazione del medesimo regolamento.* (Cass. civ., sent. 24.1.2013, n. 1748)
- › **La presenza di clausole che vietano variazioni all'aspetto esterno dell'immobile** - In proposito è stato osservato che è valida la delibera condominiale che vieti a un condomino l'installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariera *che per le sue caratteristiche risulti immediatamente visibile dall'esterno e lesiva del decoro architettonico dell'edificio.* (Cass. civ., sent. 29.4.2005 n. 8883)
- › **Critiche della dottrina** - Sul punto, secondo alcuni autori (A. Scarpa), una clausola di un regolamento di condominio, che vieta l'apposizione di zanzariere a tutela delle finestre e dei balconi presenti nelle singole unità immobiliari **si rivelerebbe una compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario non corrispondente a un interesse meritevole di tutela.** Difatti le zanzariere rientrano ormai nel novero di quelle dotazioni che, similmente agli stessi infissi, devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento.

### La libertà dei condomini

- › **In mancanza di regolamento**, ogni condomino può agire come crede all'interno della propria abitazione, senza chiedere il permesso agli altri condomini o l'approvazione dell'assemblea.
- › **In caso di compromissione del decoro architettonico dell'edificio/pericolo stabilità edificio** l'assemblea può agire contro il proprietario per far rimuovere l'opera.
- › **In assenza di disposizioni specifiche del regolamento**, spetta al giudice valutare, caso per caso, se vi è stata alterazione del decoro architettonico.

### La zanzariera in tinta con le ringhiere

- › Secondo un recente precedente di merito, la presenza della zanzariera, date «le caratteristiche intrinseche (rimovibilità della struttura) ed estrinseche (i montaggi e i tendaggi)», *non causerebbe quindi un pregiudizio economico rilevante allo stabile.* Per tali ragioni la zanzariera, in questo caso, non altera il decoro architettonico e, **quindi, non va rimossa la zanzariera** montata sul balcone di proprietà privata, con struttura rimovibile, montanti in tinta con le ringhiere e tendaggi di colore simile a quello delle altre tende infisse sui balconi delle facciate condominiali. (In tal senso, Trib. Milano, sent. 17.3.2017 n. 3222)
-