

Aprire una finestra in condominio

La materia condominiale è stata disciplinata, per quasi settant'anni da un pugno di norme contenute nel codice civile. La situazione è cambiata radicalmente con l'entrata in vigore della legge 220/2012 cosiddetta "riforma del condominio". Due gli elementi essenziali della riforma che possono interessarci: il più importante riguarda la disciplina dei lavori sulla proprietà privata; l'altro concerne l'individuazione dei beni condominiali e i lavori sulle parti comuni effettuate da un condomino.

La tutela delle facciate
e il decoro
architettonico

Cosa dovrebbe fare
il condòmino;
la posizione
dell'amministratore

Contributo a cura di

Donato Palombella

FINESTRE

La tutela delle facciate e il decoro architettonico

Abbiamo la fortuna di vivere nel Bel Paese, tutti invidiano i nostri centri storici le cui origini, spesso, risalgono al medioevo ma... questo crea degli ostacoli quando si tratta di eseguire dei lavori. Si passa dalle norme più stringenti legate all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza, al rispetto delle norme più semplici, si pensi, per esempio, al piano del colore ovvero alle autorizzazioni per l'eliminazione dei graffiti dalle facciate o per l'esposizione di materiale pubblicitario che potrebbe arrecare nocimento al decoro dei centri storici. In questo caso bisogna abituarsi a fare lo slalom tra una miriade di norme e cavilli burocratici che la "semplificazione", sbandierata da tutti i Governi che si sono succeduti alla guida del Paese, non riesce a debellare. Spesso le facciate dei palazzi, anche quelli che, a prima vista, potrebbero sembrare anonimi, sono tutelate e, anche qualora non lo fossero, occorre fare i conti con il decoro architettonico.

Donato Palombella
Giurista d'impresa

Il decoro architettonico

Chi (sfortunatamente) è abituato a partecipare alle assemblee condominiali, sa bene che, spesso e volentieri, quando un condòmino chiede di aprire o anche, più semplicemente, di modificare una finestra, subito viene tirato in ballo il decoro architettonico. In realtà, il più delle volte, i condòmini si fanno scudo di fantomatiche norme di salvaguardia solo per il gusto di contrastare il vicino di casa intenzionato ad eseguire dei lavori ma non hanno la

benché minima idea di cosa stanno parlando. In realtà il decoro architettonico presenta un lato oscuro: ne parlano diverse norme, si pensi, per esempio, alle innovazioni, che diventano vietate quanto alterino il decoro architettonico dell'edificio (art. 1120, ultimo comma, cod. civ.), al generico divieto di realizzare opere sulla proprietà privata (art. 1122 cod. civ.) nonché al divieto di modificare la destinazione d'uso (art. 1117-ter cod. civ.). Queste norme, peraltro, non forniscono una definizione del decoro architettonico né, tantomeno, stabiliscono quando e come esso possa subire una violazione. Le uniche indicazioni potremmo trovarle nel regolamento condominiale che, per esempio, invocando il decoro architettonico, potrebbe vietare di modificare l'euritmia della facciata, di instal-

lare delle tende da sole, di posizionare il condizionatore in modo che sia visibile dalla strada o di sciorinare i panni sulla facciata principale. Allora, se non abbiamo una norma specifica a cui fare riferimento e che ci serva da guida, come facciamo a sapere se un dato lavoro - quale potrebbe essere l'apertura di una nuova finestra o la modifica di quella esistente - sia in grado di ledere questo famoso decoro architettonico? Chi pensa di ricorrere al "buon senso" vuol dire che (per sua fortuna) non ha avuto la possibilità di confrontarsi con le "questioni di principio" sollevate nelle assemblee di condominio. Il problema, purtroppo, il più delle volte, si risolve con la carta bollata per cui occorre fare riferimento alla giurisprudenza!

La giurisprudenza

La giurisprudenza in materia di decoro architettonico è oltremodo estesa ed articolata, il che dimostra quante volte si finisca in Tribunale per delle semplici beghe condominiali. In linea di principio il concetto di decoro architettonico viene fatto coincidere con l'estetica complessiva dell'immobile. A volte si parla di «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., Sez. II, sent. 16 gennaio 2007, n. 851) e altre di «estetica complessiva data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che conferisce una armoniosa fisionomia ed un'unica impronta all'aspetto dell'edificio» (Cass., Sez. II, sent. 25 gennaio 2010, n. 1286). Più recentemente, si è parlato di «omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia dell'armonia estetica dell'edificio» (Cass., sent. 25 agosto 2016, n. 17350). Secondo i giudici, i valori estetici non sono una prerogativa degli immobili di pregio (Cass. civ, Sez. II, sent. 24 aprile 2013, n. 10048) ma possono essere presenti (e tutelati) anche nelle «linee armoniche, sia pure estremamente semplici, che ne

caratterizzano la fisionomia» di un qualunque fabbricato (Cass. civ., Sez. II, sent. 4 aprile 2008, n. 8830).

Decoro architettonico e aspetto architettonico

La giurisprudenza non è statica ma in continua evoluzione e, negli anni, ha tracciato la differenza tra **decoro architettonico** e **aspetto architettonico** del fabbricato. I due concetti, secondo la Cassazione, sono complementari ma diversi (Cass. civ., Sez. VI, ord. 25 agosto 2016, n. 17350). Il *decoro dell'immobile* (art. 1120 cod. civ.) si esprime nell'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia nell'armonia estetica dell'edificio (Cass., Sez. II, sent. 11 maggio 2011, n. 10350). La nozione dell'*aspetto architettonico*, contenuta nell'art. 1127 cod. civ., relativo alla facoltà dei condomini di costruire in sopraelevazione, coinvolge valutazioni connesse alla compatibilità dell'intervento con lo stile architettonico dell'edificio impresso dal progettista (Cass., Sez. II, sent. 22 gennaio 2004, n. 1025). Si tratta, quindi, di concetti simili ma non perfettamente sovrapponibili.

Più recentemente la Cassazione (Sez. VI, ord. 12 settembre 2018, n.22156) è tornata sul tema stabilendo che «le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 cod. civ. e di decoro architettonico ex art. 1120 cod. civ., pur differenti, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista» (Cass., Sez. VI-bis, sent. 25 agosto 2016, n.17350). Pertanto, l'aspetto architettonico, cui si riferisce l'art. 1127, comma 3, cod. civ., ... sottende, peraltro, una nozione sicuramente diversa da quella di decoro architettonico, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis cod. civ., dovendo l'intervento

edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicare l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto ... esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile ... (cfr. Cass., Sez. 6-2, 28 giugno 2017, n. 16258; Cass. Sez. II, sent. 15 novembre 2016, n. 23256; Cass. Sez. II, sent. 24 aprile 2013, n. 10048; Cass., Sez. II, sent. 7 febbraio 2008, n. 2865; Cass., Sez. II, sent. 22 gennaio 2004, n. 1025; Cass., Sez. II, sent. 27 aprile 1989, n. 1947). Ora, perché rilevi la tutela dell'aspetto architettonico di un fabbricato, ..., non occorre che l'edificio abbia un particolare pregio artistico, ma soltanto che questo sia dotato di una propria fisionomia, sicché la sopraelevazione realizzata induca in chi guardi una chiara sensazione di disarmonia. Perciò deve considerarsi illecita ogni alterazione produttiva di tale conseguenza, anche se la fisionomia dello stabile risulti già in parte lesa da altre preesistenti modifiche, salvo che lo stesso, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si presenti in uno stato di tale degrado complessivo da rendere ininfluente allo sguardo ogni ulteriore intervento.”

Occorre prudenza

La mancanza di una definizione specifica del decoro architettonico e di una giurisprudenza alquanto elastica al riguardo, ci costringe ad assumere comportamenti estremamente prudentziali quando vogliamo effettuare delle nuove opere. C'è sempre da mettere in conto la possibilità che il Pierino di turno, il classico “vicino rompiscatole”, sollevi un polverone. Occorre tenere a mente che, per prassi, la giurisprudenza,

dovendo contemperare gli interessi del singolo con quelli della collettività, fa cadere il peso della bilancia a favore di quest'ultima per cui partiamo in svantaggio. Per avere una idea di quanto possano essere capziose le azioni condominiali, si ricorda che alla Cassazione è stato sottoposto persino il caso del condominio che aveva vietato al singolo condomino di installare una semplice zanzariera perché, a quanto pare, aveva la capacità di ledere il decoro architettonico dell'edificio (Cass. civ., Sez. II, sent. 29 aprile 2005, n. 8883).

Il problema di fondo è rappresentato dalla circostanza che la giurisprudenza ritiene che la valutazione dell'eventuale alterazione del decoro architettonico debba essere svolta caso per caso, in quanto non si tratta di valori oggettivi e assoluti, ma è necessario effettuare delle valutazioni in base alle caratteristiche specifiche dell'edificio (Cass., sent. 10 dicembre 1979, n. 6397). In altre parole, una stessa opera potrebbe essere del tutto lecita in un certo contesto ed essere ritenuta illegittima in un altro. Unica ancora di salvataggio potrebbe essere rappresentata dal regolamento di condominio contrattuale che, se siamo fortunati, potrebbe fornire delle utili indicazioni. Per esempio, la clausola regolamentare che vieta di modificare l'euritmia della facciata principale può essere interpretata nel senso di permettere l'apertura o la modifica di una finestra posta sulla parete prospiciente il cortile e certamente non incide sulla realizzazione di un oblò sul tetto che serve a fornire aria e luce alla mansarda.

Riusciamo a risolvere il problema?

Come anticipato, il condomino che intende aprire una finestra in condominio deve fare i conti con il decoro architettonico. In effetti, a ben vedere, se dobbiamo eseguire delle opere ed abbiamo la necessità di aprire una nuova finestra o modificare quella preesistente, abbiamo delle frecce nel nostro arco. In primo luogo, è essenziale dare una lettura approfondita

al regolamento di condominio che potrebbe contenere delle utili indicazioni al riguardo.

Occorre considerare un ulteriore elemento: è vero che non abbiamo norme che dicano, con chiarezza e precisione, cos'è il decoro architettonico, ma è anche vero che questo può essere invocato solo ove venga fornita la prova di «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., Sez. II, sent. 25 gennaio 2010, n. 1286). In altre parole, non è sufficiente dire che l'apertura della nuova finestra o che la modifica dell'infilso alterino il decoro architettonico del fabbricato ma è necessario dimostrare che, a seguito di quelle opere, il valore commerciale dell'immobile è stato compromesso, cosa questa, più facile a dirsi che non a farsi.

Ulteriore argomento a favore potrebbe essere rappresentato dalla presenza di modifiche apportate, nel tempo; la tenda da sole installata dal sig. Rossi, il condizionatore del sig. Bianchi, il ripostiglio del sig. Verdi, i tubi del gas che percorrono la facciata principale, l'insegna del locale a piano terra, sono tutti elementi che possono giocare a nostro favore facilitando la realizzazione delle nuove opere. Anche la scelta della facciata su cui realizzare la nuova apertura può avere il proprio peso. Modificare una singola finestra che interrompe la simmetria della facciata principale, in effetti, può apparire come un pugno nell'occhio, ma può passare inosservata su una parete laterale dell'edificio o, meglio ancora, sulla corte interna, non visibile dalla strada.

Non bisogna tralasciare un ulteriore elemento a nostro favore: il parere dell'assemblea! Sappiamo bene che l'assemblea condominiale è una brutta bestia difficile da addomesticare ma bisogna mettere in conto che essa potrebbe assumere un duplice comportamento: da un lato, potrebbe farsi trascinare dal condòmino

facinoroso e bloccare all'infinito i lavori, dall'altro, potrebbe essere cauta nella misura in cui si rappresenti la possibilità di intraprendere una lite giudiziaria lunga, dispendiosa e di esito incerto. Se dobbiamo fare dei lavori e c'è il pericolo che il solito vicino di casa crei problemi, è preferibile affrontare l'assemblea e chiedere una autorizzazione formale. Ovviamente occorre prepararsi come per gli esami: è opportuno tastare il polso all'amministratore di condominio che, meglio di chiunque altro, conosce i condòmini e organizzare la presentazione dei lavori (magari anche utilizzando il PC) per mostrare la facciata "prima e dopo la cura" e dimostrare che le opere che si intende realizzare saranno di scarsissimo impatto.

L'amministratore tutela il decoro architettonico

Quando si parla di decoro architettonico bisogna tener ben presente che i problemi potrebbero arrivare non solo dai vicini di casa, ma anche dall'amministratore di condominio a cui, per legge, spetta il compito di gestire e tutelare i beni comuni. Il problema si complica tenendo presente che l'amministratore è autorizzato «senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condòmini, ad instaurare il giudizio per la rimozione di finestre da taluni condòmini aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, perché tale atto, diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto ricade, ai sensi dell'art. 1130 cod. civ., n. 4, tra le attribuzioni dell'amministratore» (Cass. civ., Sez. II civ., sent. 17 giugno 2010 n. 14626). Quindi, prima di iniziare i lavori, non guasta un sereno confronto con l'amministratore di condominio. A questo punto è opportuno affrontare un ulteriore aspetto: i problemi in ambito condominiale!

FINESTRE

Cosa occorre fare per aprire una finestra in condominio

La materia condominiale è stata disciplinata, per quasi settant'anni (in pratica dal 1942, epoca a cui risale il nostro Codice civile), da un pugno di norme contenute nel codice civile. La situazione è cambiata radicalmente con l'entrata in vigore della legge 220 dell'11 dicembre 2012; si è trattato di una modifica radicale, subito battezzata dagli operatori del settore come "riforma del condominio". Due gli elementi essenziali della riforma che possono interessarci. Il più importante riguarda la disciplina dei lavori sulla proprietà privata (art. 1122 cod. civ.); l'altro concerne l'individuazione dei beni condominiali (art. 1117 cod. civ.) e i lavori sulle parti comuni effettuate da un condomino.

Donato Palombella
Giurista d'impresa

I lavori sulla proprietà privata

Ante riforma, l'art. 1122 cod. civ. prevedeva che «ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio».

La legge 220/2012 ha riscritto la norma prevedendo che «Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'ammi-

nistratore che ne riferisce all'assemblea».

La nuova formulazione della norma appare certamente più incisiva e severa rispetto al passato. Due le novità fondamentali:

- a. vengono vietate le opere "che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio";
- b. la norma pone a carico del condomino che intende eseguire delle opere sulle parti private, l'obbligo "in ogni caso di dare preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Detto in altre parole, la norma prevede che il condomino, prima di dare l'avvio a qualunque lavoro all'interno della proprietà privata, deve "notiziare" l'amministratore che, a sua volta, porrà l'assemblea a conoscenza dei lavori. Vengono vietati i lavori che possono danneggiare le parti comuni o determinare un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Una norma in controtendenza

La norma civilistica si pone in netta controtendenza con le norme edilizie più recenti che hanno cercato di semplificare le procedure edilizie e velocizzare l'avvio dei piccoli cantieri - in parte liberalizzando alcune categorie di lavori - e in altra parte prevedendo delle procedure particolarmente snelle quali la CIL, CILA, DIA, SCIA et similia. Alla resa dei conti, chi pensa di poter effettuare dei lavori all'interno di un condominio limitandosi ad una semplice comunicazione all'amministrazione comunale (tipo CIL o CILA), si sbaglia di grosso. La "riforma", infatti, prevede che il condòmino comunichi all'amministratore di condominio la propria intenzione di eseguire i lavori all'interno della proprietà privata. L'amministratore, a sua volta, dovrà convocare l'assemblea per aggiornare gli altri condòmini dei lavori di prossima esecuzione. Per quale ragione? Quale sarebbe lo scopo della norma? La riforma del condominio è incentrata su un cardine fondamentale: garantire la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio!

Ciò vuol dire che l'amministratore (prima), e l'assemblea di condominio (poi) debbano essere messi a conoscenza dei lavori da eseguire per poter valutare la loro pericolosità ed, eventualmente, disporre dei controlli; ove questi possano compromettere le situazioni tutelate dalla norma (ovvero stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio), il condominio potrebbe correre ai riparti.

A finire sotto la lente, quindi, sarebbero tutte le opere che, direttamente e/o indirettamente, potrebbero riguardare tre elementi: la sicurezza, la stabilità e il decoro. Rientrano, in questo contesto, non solo i lavori straordinari quali, per esempio, lo spostamento di un muro, l'apertura di una nuova porta e, a maggior ragione, nel nostro caso, di una finestra, ma anche lavori di secondo piano che, però, potrebbero risultare pericolosi. Si

pensi, per esempio, ad opere eseguite all'interno dell'appartamento privato che potrebbero comportare rischi a carico della tenuta dell'impianto del gas con conseguente pericolo di scoppio. Può sembrare strano ma anche le finestre, garantendo l'areazione degli ambienti, contribuiscono alla sicurezza, per cui le modifiche di questi elementi potrebbero allertare il condominio.

Cosa dovrebbe fare il condòmino

L'art. 1122 cod. civ. prescrive che il condòmino deve dare "preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Ciò vuol dire che il condòmino intenzionato a fare i lavori e che voglia dormire sonni tranquilli, non deve limitarsi a comunicare all'amministratore di condominio le proprie intenzioni, ma deve mettere in grado il condominio di effettuare delle valutazioni sulle opere da eseguire e sul possibile "pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio". Il tecnico del condòmino, quindi, dovrebbe fornire all'amministratore tutta la documentazione necessaria per effettuare tali valutazioni; considerando il coinvolgimento dell'assemblea, sarà opportuno fornire non solo gli elaborati progettuali ma, anche e soprattutto, una relazione che, in termini chiari, sia capace di tranquillizzare i condòmini. Il rischio maggiore, infatti, è che l'assemblea, chiamata ad esprimersi sui lavori, chieda dei chiarimenti che porterebbero inevitabilmente a procrastinare l'avvio delle opere.

La posizione dell'amministratore e dei condòmini

A questo punto c'è da chiedersi quali sarebbero le "mosse" dell'amministratore e dell'assemblea.

La risposta sembra scontata: se vogliamo scongiurare i pericoli per la sicurezza, dobbiamo pensare che l'amministratore del con-

dominio e l'assemblea (ovvero i singoli condòmini) possano nominare dei tecnici di propria fiducia per controllare l'esecuzione delle opere. Se, per esempio, il condòmino preannuncia che effettuerà delle opere su un muro portante o che intende aprire una nuova finestra o allargare quella preesistente, l'amministratore o l'assemblea potrebbero decidere di nominare un tecnico di propria fiducia per assicurarsi che queste opere non compromettano la statica del fabbricato. Tale verifica potrebbe essere effettuata sia "a priori" tramite l'esame della documentazione tecnica sottoposta dal condòmino interessato ad eseguire i lavori (ovvero dal suo tecnico di fiducia) sia "in corso d'opera".

C'è da ritenere che, finché l'amministratore non ha comunicato all'assemblea l'intenzione del condòmino di eseguire le opere e finché l'assemblea non ha deciso il da farsi, i lavori non possono avere inizio a meno che non si voglia correre il rischio di una denuncia per nuova opera o, peggio ancora, una richiesta di intervento da parte dei vigili tecnici. Bisogna mettere in conto che interventi sulle strutture portanti potrebbero allarmare non solo i condòmini ma anche gli organi di controllo che, per evitare ogni possibile responsabilità a proprio carico, potrebbero ordinare la sospensione delle opere fino all'accertamento dei fatti.

Cos'è condominiale e cosa non lo è

Quando si parla di condominio, il primo passo da compiere è chiarire quali beni sono condominiali. A volte non è facile stabilire, a priori, se un bene è condominiale o se appartiene al singolo condòmino. La differenza assume rilevanza non solo al momento della ripartizione delle spese ma anche quando si eseguono dei lavori in quanto bisogna stare attenti a non interferire con i beni comuni.

Anche in questo caso la "riforma del condominio" ha cambiato radicalmente le regole del

gioco. La riforma, infatti, è intervenuta pesantemente sull'art. 1117 cod. civ. che elenca le parti comuni dell'edificio. La norma riformata risulta maggiormente dettagliata contenendo un elenco (di massima) dei beni condominiali; tra questi spiccano (per quello che interessa in questa sede) alcuni elementi strutturali quali le facciate, i muri maestri ed anche i sottotetti.

Art. 1117 cod. civ. - Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Il parere della giurisprudenza

A proposito dei beni comuni la giurisprudenza pone due paletti fondamentali:

- a. l'elenco dei beni presenti nell'art. 1117 cod. civ. è solo esemplificativo, ciò vuol dire che potremmo avere dei beni che, pur non essendo in elenco, sono condominiali;
- b. i beni si presumono comuni ma non è detto che, nel caso concreto, non possano essere privati (Cass. civ., Sez. VI, ord. 1 marzo 2018, n. 4906; Sez. III, sent. 13 marzo 2009, n. 6175; Sez. II, sent. 8 gennaio 2015 n. 40 e sent. 26 luglio 2012, n. 13262). Secondo la Cassazione (Sez. Unite, sent. 7 luglio 1993, n. 7449) i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ. si presumono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo (titolo di acquisto, regolamento di condomino). Più recentemente la Cassazione (Sez. II civ., sent. 28 luglio 2015, n. 15929) ha stabilito che il bene si presume condominiale quando «esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale».

Muri maestri e facciate

La giurisprudenza ha sempre considerato la facciata come un elemento condominiale; la recente riforma del condominio ha fatto proprio questo principio inserendo muri maestri e facciate tra i beni comuni (art. 1117 cod. civ.) in quanto essi costituiscono una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato. Occorre tener presente che, a volte, il contenuto dei termini tecnici non coincide con quello giuridico.

Nel mondo del diritto la “**facciata del fabbricato**” indica l'involucro esterno e visibile del fabbricato e viene a coincidere con l'in-

sieme delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali che connotano l'edificio, imprimendogli una propria fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico. Il termine facciata, quindi, non indica un elemento strutturale quanto la parte visibile della muratura esterna vista nel suo complesso.

La facciata, quindi, è un elemento concettualmente distinto dal **muro maestro**, che individua le pareti portanti dell'edificio (quelle che, tecnicamente, potremmo definire “strutture opache”). In definitiva, il muro maestro indica l'elemento portante mentre la facciata individua la sua “pelle” visibile all'esterno del fabbricato.

Di conseguenza, la modifica della facciata sarà rilevante sotto il profilo del decoro architettonico mentre il muro maestro acquisterà valore sotto il profilo della staticità e della sicurezza dello stabile.

Gli elementi della facciata

Fanno parte della facciata gli elementi architettonici che la connotano come, per esempio, i balconi, le fasce di coronamento (cornicioni o marcapiano), le colonnine, i fregi, gli stucchi, le mensole e, dunque, tutti gli elementi destinati all'abbellimento della facciata.

L'uso dei beni comuni e le innovazioni

Il codice civile prevede che tutti i condòmini hanno il diritto di usare i beni comuni (e quindi, anche i muri maestri e le facciate) purché venga consentito il pari uso agli altri condòmini e non venga alterata la destinazione d'uso (art. 1102 cod. civ.). Di conseguenza, in linea di principio, l'apertura di luci e vedute è del tutto legittima purché, ovviamente, non venga impedito ai vicini il pari uso, non si arrechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non risulti alterato il decoro architettonico. Se-

condo la Cassazione, gli interventi sul muro comune, come l'apertura di una finestra, l'ingrandimento o lo spostamento di quelle preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono legittimi dato che tali opere, non incidono sulla destinazione del muro, bene comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., e sono l'espressione del legittimo uso delle parti comuni. [...] Legittima è anche l'apertura di finestre su area di proprietà comune e indivisa tra le parti (cortili e chiostrina) che costituisce opera inidonea all'esercizio di un diritto di servitù di veduta sia per il principio *nemini res sua servit* [nessuno può vantare una servitù verso una cosa propria] che per la considerazione che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti e, pertanto, sono beni fruibili dai condomini, cui spetta, anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, con il solo limite posto dall'art. 1102 cod. civ., di non alterare la destinazione del bene comune o di non impedirne l'uso da parte degli altri proprietari (Cass., sent. 3 gennaio 2014, n. 53).

E' stato altresì precisato che "l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luce in veduta su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai condomini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. tenuto conto che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva (Cass., sent. 9 giugno 2010, n. 13874).

Ovviamente l'operazione potrebbe essere ostacolata da un esplicito divieto contenuto nel regolamento di condominio per cui oc-

corre controllare. Il "pari uso" merita un chiarimento. Poniamo il caso che si intenda aprire una luce; l'operazione è legittima ma potrebbe essere ostacolata, per esempio, dal condizionatore del vicino che, guarda caso, è posizionato proprio dove vorremmo operare. In questo caso saremo costretti a spostare la nostra luce oppure a scendere a patti col vicino di casa.

L'apertura di una finestra non è innovazione

Le innovazioni che riguardano beni comuni devono essere preventivamente approvate dall'assemblea con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., nel caso di riparazioni straordinarie (ossia la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio) o 1136, comma 5, cod. civ. (maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio). In proposito occorre chiarire che l'apertura di una finestra (luce o veduta che sia) non costituisce una innovazione del bene comune bensì permette un uso più intenso e proficuo dello stesso. L'innovazione, infatti, non è una qualsiasi modificazione della cosa comune ma solo quella che determina una alterazione dell'entità materiale del bene che subisce una trasformazione della sua destinazione.

I "balconi aggettanti" sono in proprietà esclusiva

I balconi aggettanti, ovvero quelli che sporgono dalla facciata, vengono considerati come dei prolungamenti dell'appartamento e, come tali, di proprietà del singolo condòmino (Cass. civ., Sez. II, sent. 27 luglio 2012, n. 13509) dovendosi considerare comuni solo gli elementi decorativi della parte frontale ed inferiore del manufatto, qualora si inseriscano nella facciata di prospetto dell'edificio (Cass. civ., Sez. III, sent. 29 maggio 2015, n.

1156 e sent. 30 aprile 2012, n. 6624). Essi sono spesso al centro delle discussioni potendo essere considerati sia dal punto di vista strutturale che funzionale. Strutturalmente, i balconi aggettanti risultano costituiti da una pluralità di elementi (piano di calpestio, soletta, frontalino, sottobalcone, intradossi, eccetera). Sotto l'aspetto funzionale, da un lato, costituiscono una proiezione esterna dell'appartamento che permette al condomino di esercitare una serie di diritti quali quello di affaccio e di veduta mentre, dall'altro, costituiscono parte integrante e strutturale della facciata, rappresentando un elemento decorativo ed estetico dello stabile. La differenza tra elementi strutturali (che competono al singolo condomino) e opere ornamentali (di competenza del condominio) ha rilevanza al momento della divisione delle spese per le opere di manutenzione della facciata. Per ciò che ci riguarda in questa sede, dobbiamo tener presente che il balcone è una proprietà del singolo condomino per cui, fatte le opportune riserve sulla sicurezza, sulla statica e sul decoro architettonico, potremmo operare senza grosse difficoltà.

La veranda

Uno dei problemi più frequenti riguarda la realizzazione della veranda ovvero del balcone chiuso mediante delle strutture (in alluminio o in legno), dotate di vetrate. La recente "Riforma Madia", introducendo il Regolamento Edilizio Tipo (RET) e le relative definizioni standardizzate, definisce la veranda (definizione standardizzata n. 40) come "Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali". In linea di principio la trasformazione di un balcone in una veranda è una operazione vietata in quanto comporta un aumento della superficie utile nonché delle cubature rea-

lizzate incidendo sul carico urbanistico di zona. La veranda, inoltre, spesso viene accusata di turbare l'euritmia della facciata, motivo per cui la sua realizzazione viene ostacolata anche in ambito condominiale. Se il regolamento condominiale vieta di trasformare il balcone in veranda, la realizzazione dell'intervento dovrà necessariamente essere autorizzato all'unanimità dall'assemblea.

In ogni caso, la veranda è pur sempre un manufatto edile per la cui realizzazione si applicano le consuete procedure indicate dall'art. 1122 cod. civ. Il condomino che voglia realizzare una veranda deve darne avviso all'amministratore di condominio specificando le modalità realizzative ed i dettagli dell'intervento. L'amministratore, a sua volta, dovrà riferire all'assemblea.

La serra solare

Chi ha detto che la veranda è sempre vietata? Se la trasformiamo in una serra solare, non solo la sua realizzazione sarà legittima, ma potremo godere anche di alcuni benefici. La serra solare, infatti, è un elemento tipico della bioedilizia utilizzato per incrementare il risparmio energetico attraverso la captazione della radiazione solare. Il suo funzionamento è semplice: le superfici vetrate immagazzinano il calore e, per irraggiamento, lo trasmettono all'abitazione contribuendo ad abbattere i costi del riscaldamento. Una serra solare ben strutturata può ridurre, anche del 50%, il consumo energetico dell'unità immobiliare!

La serra solare viene spesso introdotta nei progetti di ristrutturazione e di riqualificazione attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, altane e simili non solo per problemi energetici ma, diciamo così, anche perché porta ad un aumento della superficie abitabile a costi contenuti. Non illudiamoci che sia tutto facile. La realizzazione della serra solare potrebbe essere in-

terpretata come un abuso edilizio nonché come un elemento capace di incidere sul prospetto della facciata. Affinché si possa parlare di «serra solare», è necessario dimostrare (documentazione tecnica alla mano) che essa contribuisce al risparmio energetico e all'efficientamento dell'unità immobiliare. A questo punto la situazione si ribalta letteralmente e ciò che era vietato, non solo diventa legittimo, ma gode anche di vari incentivi.

L'ordinamento comunitario e nazionale – oltre che alcuni ordinamenti regionali – incentivano la realizzazione delle strutture dirette a ridurre il consumo energetico per cui la realizzazione di una serra solare (al pari di tutte le infrastrutture dirette ad economizzare i costi dell'energia) non può essere ostacolata dalle amministrazioni locali e, a maggior

ragione, dai condomini. Si pensi, per esempio, che l'art. 1 della legge 10 del 9 gennaio 1991 considera le opere di edilizia eco-sostenibile come opere di pubblico interesse, equiparate alle opere indifferibili ed urgenti. Ciò comporta almeno due conseguenze: ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. 380/2001 (derivato dall'art. 26 della legge 10/1991) la realizzazione di una serra solare non necessita di autorizzazione specifica, ma, al massimo, della comunicazione di inizio lavori.

I pubblici ufficiali, inoltre, che non vigilano affinché sia osservata l'applicazione delle regole tecniche in materia di bioedilizia (ovvero che, in maniera del tutto illegittima, ordinano la demolizione di opere biosostenibili) rispondono in sede di contenzioso amministrativo e sono anche penalmente perseguibili.