

Condominio – in generale – sopraelevazione –corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 16258 del 28 giugno 2017 - commento

Decoro architettonico – lesione – facciate dell’edificio – irrilevanza della loro importanza ai fini della violazione – pregiudizio economico subito dal fabbricato sussistenza- fattispecie - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 16258 del 28 giugno 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

A solo un mese di distanza dalla sua ultima pronuncia (Cass. n. 11177/2017, già oggetto di commento) la Corte si è trovata nuovamente a decidere in merito alla presunta lesione del decoro architettonico commessa da un condomino che abbia esercitato il proprio diritto di sopraelevazione ai sensi dell’art. 1127 c.c.

Il quadro nel quale i giudici di legittimità si sono mossi non riguarda più il pregio dell’edificio, ma la visibilità dell’opera e, più specificamente, se la lesione del decoro debba configurarsi solo con riferimento alla facciata principale della costruzione oppure se questa debba essere presa in considerazione nel suo complesso.

Nella fattispecie in esame un condomino aveva realizzato, in sopraelevazione su porzione del proprio terrazzo situato al piano attico, un manufatto coperto (tettoia con angolo di cottura) di cui alcuni condomini avevano chiesto la demolizione.

Con la sentenza di secondo grado il condomino veniva condannato alla demolizione dell’opera che rappresentava un elemento pregiudizievole per l’estetica del prospetto, ben visibile dalla strada. In aggiunta la Corte di merito aveva ritenuto sussistente anche il pregiudizio economico subito dal fabbricato per la manomissione del suo decoro architettonico.

Riaffermati i consolidati principi giurisprudenziali in ordine alla nozione di aspetto architettonico, di cui all’art. 1127, co. 3, c.c. (sopraelevazione) e di decoro architettonico, di cui agli artt. 1120, co. 4, 1122, co. 1 e 1122 bis, c.c., rispettivamente relativi alle innovazioni vietate, alle opere su parti di proprietà o uso individuale ed alla installazione di impianti non centralizzati (Cass. nn. 17350/2016 e 10048/2013), la Corte di Cassazione ha affermato che “*non rileva decisivamente il distinguo...fra la facciata principale, o meno, dell’edificio, in quanto, nell’ambito del condominio edilizio, le facciate stanno ad indicare l’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano il fabbricato, imprimendogli una fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico. La facciata rappresenta, quindi, l’immagine stessa dell’edificio, la sua sagoma esterna e visibile, nella quale rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile*”.

Una volta accertata tale lesione, il pregiudizio all’aspetto architettonico si traduce in una diminuzione del pregio estetico e, quindi, economico del fabbricato. Trattasi, infatti, di conseguenza insita nella menomazione del decoro, come già affermato da Cass. n. 7625/2006.

Il ricorso per cassazione del condomino, pertanto, è stato rigettato.

CONDOMINIO

Condominio – in generale – sopraelevazione –corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 16258 del 28 giugno 2017 - commento

SOPRAELEVAZIONE