

Condominio –parti comuni -- corte di cassazione, sez. 6/2, ordinanza n. 22156 del 12 settembre 2018 commento

Veranda – demolizione per violazione al decoro architettonico – condizioni facciata edificio – interventi preesistenti - irrilevanza - corte di cassazione, sez. 6/2, ordinanza n. 22156 del 12 settembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

La Corte di Cassazione ha ribadito un consolidato principio di carattere generale, avente ad oggetto tanto i limiti alla sopraelevazione in condominio, stabiliti dall'art. 1127, comma 3, c.c. , quanto quelli concernenti le innovazioni di cui agli artt. 1120, comma 4, 1122 comma 1 e 1122 *bis* c.c. in materia di sopraelevazione. Limiti che nelle due fattispecie si riferiscono rispettivamente al rispetto dell'aspetto architettonico e del decoro architettonico. Riaffermato che aspetto e decoro architettonico sono nozioni differenti ma complementari (Cass. n. 17350/2016) e che la loro tutela deve essere garantita con riferimento ad un edificio dotato di una propria fisionomia, anche se non di particolare pregio artistico, il Massimo Collegio ha posto due interessanti precisazioni.

Con la prima si è affermato che “il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione va condotto, in ogni modo, esclusivamente in base alla caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, *e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile, mediante indagine di fatto demandata al giudice di merito*”.

Con la seconda si è dichiarato che “*deve considerarsi illecita ogni alterazione produttiva di disarmonia, 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 ininfluyente allo sguardo ogni ulteriore intervento*”.

CONDOMINIO

PARTI COMUNI