

TUTELA ASPETTO E DECORO EDIFICI CONDOMINIALI

Sentenza n. 30856-2024 della Corte di Cassazione

Nel mondo dell'architettura e dell'edilizia, il concetto di armonia visiva gioca un ruolo imprescindibile nella creazione di spazi che non solo soddisfano le esigenze funzionali, ma che arricchiscono anche la coraltà estetica urbana. La questione dell'aspetto e del decoro architettonico è al centro di dibattiti appassionati, poiché coinvolge la valorizzazione del patrimonio edilizio e il rispetto delle scelte stilistiche originali. La protezione di questi elementi non è solo una questione di legge, ma riflette un profondo rispetto per la storia e l'identità di un luogo. In questo contesto, è fondamentale comprendere le differenze tra aspetto e decoro architettonico, poiché entrambi contribuiscono a definire l'immagine e la bellezza degli edifici che abitano le nostre città.

A tal riguardo, a chiarire la differenza tra aspetto architettonico e decoro architettonico giunge la **sentenza n. 30856-2024 della Corte di Cassazione**.

Una sopraelevazione lede l'aspetto o il decoro architettonico?

I condòmini di un edificio situato in posizione centrale di un contesto urbano, citavano in giudizio un'altra condomina per contestare la legittimità di un intervento edilizio da lei realizzato. L'intervento consisteva nel recupero del sottotetto **di sua proprietà, tramite il taglio del tetto e la costruzione di una sopraelevazione**. Gli attori hanno sostenuto che tale intervento violasse il regolamento condominiale, nonché gli articoli 1130 e 1127 del codice civile, chiedendo la riduzione in pristino dell'immobile, dato che l'assemblea condominiale aveva espresso un diniego all'intervento.

La condomina replicava eccependo l'inopponibilità del regolamento condominiale nei suoi confronti, poiché non specificamente menzionato nel decreto di trasferimento della proprietà avvenuto in sede fallimentare, e che i lavori avevano ricevuto tutte le autorizzazioni necessarie, inclusa quella della Soprintendenza ai Beni Culturali.

Il Tribunale accoglieva la domanda degli attori, dichiarando l'illegittimità dell'intervento edilizio.

In particolare, i ricorrenti avevano sostenuto che la sopraelevazione realizzata dalla condomina violava le norme del **regolamento condominiale riguardanti l'aspetto architettonico dell'edificio**. Hanno fatto riferimento alla necessità di mantenere l'armonia estetica e strutturale dell'immobile, evidenziando come l'intervento avesse alterato il decoro architettonico preesistente.

La Corte d'Appello dava invece ragione alla condomina, in quanto le opere realizzate sarebbero state delle "mere superfetazioni" asportabili senza necessità di demolire strutture portanti e che non alteravano significativamente la fisionomia della palazzina, anche perché **le modifiche non sarebbero state visibili da una strada in particolare**.

Pertanto, le opere non necessitavano di preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, contrariamente a quanto sostenuto dal condomino soccombente.

La questione approdava presso la Cassazione con un nuovo ricorso dei condomini.

Cassazione: è fondamentale distinguere tra aspetto architettonico (volumi complessivi) e decoro architettonico (dettagli), entrambi essenziali per preservare l'idea progettuale originaria

Gli ermellini hanno stabilito che la Corte d'Appello non avesse correttamente applicato i principi giuridici relativi alla nozione di **aspetto architettonico in edifici condominiali complessi**. La Cassazione ha chiarito che l'aspetto architettonico deve essere valutato in base all'armonia visiva dell'intero immobile e che qualsiasi intervento deve rispettare lo stile architettonico preesistente per evitare disarmonie visive, anche se quell'intervento non sia materialmente visibile da tutte le strade:

L'aspetto architettonico non va considerato solo con riferimento alla facciata principale del fabbricato; nella sagoma esterna e visibile dell'edificio rientrano, senza

differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile (Cass., sez. VI, 28/06/2017 n.16258 non massimata).

L'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato nel suo complesso e la lesione dell'aspetto architettonico va ravvisata ove sussista una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne la originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore ed in relazione a qualsiasi angolo visuale.

Concetto di aspetto architettonico

L'aspetto architettonico di un edificio si riferisce alle caratteristiche principali e stilistiche che definiscono la sua fisionomia e identità visiva. È un concetto che implica una valutazione percepibile da chi osserva l'edificio, includendo le linee, le forme e **le proporzioni volute dal progettista**. Secondo la giurisprudenza, in particolare l'articolo 1127 del codice civile, **l'aspetto architettonico deve essere rispettato in caso di sopraelevazioni**, poiché ogni intervento deve mantenere l'armonia visiva dell'intero fabbricato e non alterarne le caratteristiche fondamentali.

La Corte di Cassazione ha chiarito che l'aspetto architettonico è considerato un bene comune, la cui tutela spetta a tutti i condomini. Questo significa che ogni condomino ha il diritto di opporsi a modifiche che possano compromettere l'aspetto generale dell'edificio.

L'alterazione dell'aspetto architettonico deve essere evidente e significativa, tale da provocare un pregiudizio estetico apprezzabile.

Differenza tra aspetto architettonico e decoro architettonico

Il decoro architettonico, d'altra parte, spiega la Cassazione, si riferisce all'estetica complessiva dell'edificio, derivante dall'armonia delle **sue linee e strutture ornamentali**. Mentre l'aspetto architettonico è più legato allo stile e alla fisionomia generale del fabbricato, il decoro è influenzato anche dalle condizioni di singoli elementi o parti dell'edificio. Questo implica che una modifica strutturale anche di modesta entità può non alterare l'aspetto architettonico ma può comunque compromettere il decoro.

La distinzione tra i due concetti è fondamentale, anche se rimangono correlati:

- **l'aspetto architettonico** si riferisce alla percezione complessiva dell'intera volumetria di un edificio, inclusi elementi come il tetto e le proporzioni, così come concepiti dal progettista. Questo concetto è percepibile da chi osserva l'edificio e rappresenta le caratteristiche principali che definiscono il suo stile.
- D'altra parte, il **decoro architettonico** si concentra sui dettagli delle linee, delle strutture ornamentali e degli apparati decorativi che contribuiscono all'estetica dell'edificio. Esso si occupa di come questi elementi si integrano per dare all'edificio una fisionomia armoniosa e piacevole.

Nel caso in esame, l'edificio in questione era composto da tre corpi di fabbrica, ma la Corte d'Appello aveva escluso che la sopraelevazione arrecasse un pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio **considerando in modo autonomo le tre facciate, senza considerare l'identità stilistica dell'edificio, le cui linee architettoniche erano espressione di un'idea progettuale**.

L'indagine della Corte d'appello è stata viziata dall'aver considerato l'impatto della sopraelevazione con riferimento alla parte dell'edificio su cui essa insisteva, considerata come entità autonoma, laddove è stato accertato che i tre volumi di cui si componeva il complesso condominiale erano tra loro integrati ed erano espressione di un ben preciso stile.

Il ricorso è stato, quindi, accolto.