

Divieto di pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato

di Corrado Sforza Fogliani*

In questa rubrica abbiamo già esaminato l'art. 1120, ultimo comma, cod. civ., con particolare riferimento al divieto ivi previsto relativo alle innovazioni che "alterino il decoro architettonico" dell'edificio. Proseguiamo ora l'analisi della disposizione in parola trattando di un altro limite in essa contemplato, sempre afferente le innovazioni: il divieto di "recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato".

Della questione si è occupata, in particolare, la dottrina, la quale ha precisato che per "stabilità" è da intendersi la capacità statica dell'edificio, con la conseguenza che l'innovazione non deve determinare un indebolimento delle fondamenta o delle strutture portanti del fabbricato; per "sicurezza", invece, si intende l'idoneità dell'edificio ad evitare intrusioni da parte di terzi o danni derivanti da eventi esterni. Da tanto discende che la sicurezza può essere pregiudicata non solo quando l'edificio, per effetto della nuova opera, sia posto in condizioni di pericolo (e in questa prospettiva è stata ritenuta vietata la sostituzione di un muro portante con travi di ferro: cfr. Cass. sent. 9497 dell'11.11.'94), ma anche quando la vita all'interno dello stabile non sia più sicura contro eventuali attacchi di uomini (es.: ladri) o di eventi naturali (es.: incendi).

Il divieto in questione, peraltro, ha carattere assoluto e non può essere superato neppure con il consenso della totalità dei condòmini. In proposito, sempre in dottrina, è stato sottolineato, infatti, che tale divieto ha la finalità di tutelare l'esistenza materiale dello stabile, che potrebbe essere minata da eventuali opere sullo stesso, con conseguente rischio di un reale pericolo non solo per i condòmini, ma anche per terzi estranei. La giurisprudenza, dal canto suo, ha osservato che, in caso di opere che violino il divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, è diritto dei condòmini ottenere la rimessione in pristino (cfr. Cass. sent. n. 4958 del 20.8.'81, relativa ad innovazioni apportate in violazione di norme antisismiche).



@SforzaFogliani

*presidente Centro studi Confedilizia

inserito in data 7.9.2017