

Affitto/Proprietari

No alle modifiche funzionali di parti comuni dell'edificio

Il conduttore di un appartamento di mia proprietà posto all'interno di un edificio condominiale, ha da poco installato delle zanzariere di colore verde sulle finestre di casa per difendersi dagli insetti dal momento che la zona dove abito è in mezzo al verde e siamo a ridosso del periodo estivo. Ora l'amministratore di condominio, sollecitato da alcuni condomini, mi ha più volte richiesto di farle togliere, nonostante l'installazione sia avvenuta col mio consenso. D'altra parte la facciata dell'edificio non è tale da presentare particolari pregi architettonici e le finestre con le zanzariere sono soltanto tre. Mi domando se sia legittima la sua pretesa.

“ Nei contratti di locazione è, generalmente, inserita la clausola secondo la quale il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od adozione ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, e questa norma, nel caso esposto dal lettore, sarebbe stata rispettata. Tuttavia nei confronti del condominio il consenso del locatore non ha rilievo agli effetti di escludere la possibilità di alterazioni e modificazioni, non necessariamente peggiorative, dell'aspetto della facciata. Inoltre in presenza di una clausola del regolamento che vieti variazioni all'aspetto esterno dell'edificio, è valida, secondo la Cassazione (sentenza n. 8883/2005), la delibera condominiale che vieti ad un condomino l'installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariera che, per le sue caratteri-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



stiche (nel caso si trattava di una zanzariera formata da un telaio in alluminio installato lungo il perimetro esterno del balcone dell'appartamento), risulti immediatamente visibile dall'esterno e quindi lesiva del decoro architettonico dell'edificio. Il lettore tenga anche presente che se la zanzariera dovesse avere caratteristiche tali da risultare ben visibile, ognuno dei condomini ha diritto di chiedere il ripristino dell'aspetto originario della facciata e l'eliminazione delle zanzariere, poiché ogni partecipante al condominio ha diritto di non subire modificazioni dell'aspetto o della funzionalità, di parti comuni dell'edificio, nella loro configurazione originaria, a prescindere dal miglioramento o dal peggioramento del loro aspetto.

È insufficiente l'atto di ratifica di una delibera impugnata

Come condomino proprietario e locatore di un'unità immobiliare al primo piano di un palazzo ho impugnato la delibera con la quale l'assemblea condominiale ha approvato la proposta dell'installazione di un ascensore nell'atrio condominiale, perché a mio parere, innovazione vietata e lesiva dei diritti dei condomini e, in subordine, assunta comunque senza la necessaria maggioranza. Nel corso della causa di impugnazione l'assemblea con-

dominiale ha approvato una nuova delibera stavolta con la maggioranza stabilita ai sensi del comma 6 dell'art. 1136 c.c., con la quale ha stabilito la ratifica della decisione precedente. Mi chiedo se sia legittimo l'operato dell'assemblea e cosa posso fare per tutelare i miei interessi.

“ In tema di ratifica di delibere assembleari impugnate l'orientamento della Cassazione è quello di applicazione dell'art. 2377 c.c. dettato in materia di società di capitali e che prevede che l'annullamento non possa aver luogo se la deliberazione impugnata sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto. Pertanto in tale caso il giudice potrà dichiarare la cessazione della materia del contendere ovvero di ogni interesse delle parti alla decisione, soltanto quando la deliberazione adottata in sostituzione di quella impugnata sia conforme alla legge e allo statuto, ed ove le parti si siano date reciprocamente atto dell'intervenuto mutamento della situazione e formulino al giudice richieste conformi. Dunque la seconda deliberazione, quella che ha per oggetto la ratifica, potrà essere emanata solo a seguito di un riesame della situazione e di nuova valutazione di tutti i suoi presupposti; in difetto di che anche questa deliberazione potrà essere impugnata.

