

» di **Corrado Sforza Fogliani***
**La lente
 sulla casa**

Innovazioni e decoro dello stabile

L'articolo 1120, ultimo comma, codice civile vieta le innovazioni che «alterino il decoro architettonico» dell'edificio. È il caso, quindi, di aver presente cosa si intenda per «decoro architettonico» e «alterazione».

Della questione si sono interessate sia la giurisprudenza sia la dottrina. Iniziamo dal «decoro architettonico». Secondo la giurisprudenza con tale concetto deve intendersi «l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne rappresentano la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico» (Cass. sent. n. 27551 del 14.12.'05). Per i giudici, quindi, decoro architettonico è sinonimo di armonia e nello stesso senso si è espressa la dottrina (AA. VV., Trattato del condominio, ed. Cedam, 2008, 260). Veniamo, ora, al concetto di «alterazione». Giurisprudenza e dottrina hanno interpretato tale concetto come «peggioramento» del carattere estetico-decorativo dell'immobile o una riduzione del suo prestigio, escludendo che per alterazione si debba intendere «deturpazione» (Cass. sent. n. 2313 del 7.3.'88, e in dottrina R. Triola, Il condominio, Giuffrè editore, 2007, 209).

Meno uniformità di vedute, esiste invece sul rilievo che deve essere dato alle preesistenti condizioni del fabbricato. Secondo l'orientamento prevalente, per stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbrica-

to, «devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima della esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori» (Cass. sent. n. 3549 del 29.7.'89). Qualsiasi disquisizione sul concetto «alterazione», e «decoro architettonico», deve tener conto di quanto eventualmente stabilito in merito dal regolamento di condominio che, se di origine contrattuale, ben può fornire indicazioni vincolanti in proposito.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

