

Quando è legittima la apertura di una finestra sul muro condominiale?

I muri dell'edificio condominiale rientrano tra le parti comuni ai sensi dell'**art. 1117 del Codice Civile**.

La disciplina dell'uso delle parti comuni e, quindi, anche del muro condominiale è contenuta nell'**art.1102 del Codice Civile** in cui è previsto che ciascun partecipante può utilizzare la cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Un ulteriore limite, seppur dettato in materia di innovazioni, è previsto dall'ultimo comma dell'**art. 1122 del Codice Civile** in virtù del quale sono vietate opere che rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico.

Nel rispetto dei suddetti limiti, al condomino è anche consentito di poter apportare, a proprie spese, le modifiche necessarie per il miglior godimento della cosa.

Occorre far riferimento alle disposizioni testè richiamate quando un condomino realizzi una finestra sul muro condominiale.

Nel caso di specie, un condomino ha aperto arbitrariamente una finestra sul muro condominiale.

Il condominio ha citato in giudizio il condomino dinanzi al Tribunale ed ha chiesto che fosse condannato al ripristino dello stato dei luoghi asserendo che l'apertura della finestra costituisse un uso indebito della cosa comune, compromettesse la statica e l'estetica del fabbricato di pregio storico e violasse le norme sulle distanze.

Il Tribunale ha condannato il condomino al ripristino dello stato dei luoghi ma lo stesso ha proposto impugnazione dinanzi alla Corte di Appello di Napoli che, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato la domanda del condominio dichiarando la legittimità della apertura della finestra sul muro condominiale.

La Corte di Appello, con riferimento alla paventata violazione del decoro architettonico, ha tenuto conto, in particolare, delle risultanze della c.t.u. che ha evidenziato come l'apertura fosse visibile

solo in parte dall'area condominiale e fosse analoga ad altra già realizzata sulla stessa facciata condominiale in precedenza, mai oggetto di contestazione.

Il condominio ha proposto ricorso per Cassazione.

La Suprema Corte, innanzi tutto, ha specificato che la dedotta alterazione del decoro architettonico del fabbricato costituisce un giudizio sul fatto e la relativa censura attinente al merito è insindacabile non potendo essere sottoposta alla corte di legittimità che, invece, si è espressa sul fatto dedotto in quanto rilevante ai fini della decisione (art.360 comma 1 n.5 c.p.c.).

La decisione del giudice di appello di Napoli si innesta a pieno titolo nel solco di un significativo filone dell'elaborazione giurisprudenziale della Cassazione.

In tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino (Cass. 26.2.2009, n. 4679).

Ancora, nel condominio degli edifici, la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini - che costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa - non può assumere rilievo in presenza di una già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile Cass. 10.12.2014, n. 26055; Cass. 17.10.2007, n.21835.

In ultimo, al fine di stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, 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. 29.7.1989, n. 3549).

La Corte di Cassazione Sez.II Civile con sentenza n.10583 del 16.04.2019 ha rigettato il ricorso proposto dal condominio ed ha, quindi, confermato il principio che, nel rispetto dei limiti di cui all'art.1102 C.C., la apertura di una finestra sul muro condominiale è legittima e non lede il decoro architettonico del fabbricato condominiale se sullo stesso muro sono già state eseguite opere che ne hanno modificato l'estetica.

(Avv. Alessandro Moscatelli)