

E' consentita in un condominio la sostituzione degli avvolgibili in pvc delle finestre con le persiane?

Sia il pianerottolo che il muro perimetrale sono parti dell'edificio condominiale che si presumono comuni salvo titolo contrario.

Pur non trovando espressa menzione nell'**art.1117 C.C.**, come avviene invece per i muri e le scale, il pianerottolo ha una funzione accessoria e strumentale rispetto alle proprietà esclusive e costituisce un elemento necessario del fabbricato condominiale.

Del pianerottolo, quindi, secondo quanto previsto dall'**art.1102 C.C.**, possono farne parimenti uso tutti i condomini purchè non ne alterino la destinazione. Lo stesso dicasi con riferimento ai muri comuni.

I regolamenti condominiali solitamente prevedono la possibilità di collocare sul pianerottolo zerbini o tappeti, piante o accessori mobili purchè non rendano incomodo o pericoloso il passaggio; anche in mancanza di disposizioni regolamentari, la giurisprudenza di merito si è sempre espressa in tal senso.

Anche l'**art.1122 C.C.** prevede che, nell'unità immobiliare di proprietà o nelle parti normalmente destinate all'uso comune, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

La Corte di Cassazione ha più volte affermato che anche la creazione di un nuovo ingresso sul muro comune del pianerottolo da parte del proprietario esclusivo delle unità immobiliari che ivi si affaccino, rientra nei limiti di cui all'**art.1102 C.C.** (Cass. 10.02.1981 n.843, Cass. 29.04.1994 n.4155, Cass. 26.03.2002 n.4314, Cass. 22.07.2005 n.15379, Cass. 21.02.2017 n.4437).

Si vuole esporre una particolare fattispecie in cui un condòmino accedeva all'unità immobiliare di proprietà esclusiva attraverso la scala ed il pianerottolo avente un ballatoio di dimensioni particolarmente ridotte (larghezza novantasei centimetri) sul quale si affacciavano, oltre all'ingresso dell'appartamento, due finestre di pertinenza di altro appartamento.

Il proprietario di quest'ultimo appartamento effettuava lavori di ristrutturazione tra i quali la sostituzione dei precedenti avvolgibili in pvc con persiane alla fiorentina su tutte le finestre, tra le quali le due insistenti sul pianerottolo comune ed le altre su altro muro comune del fabbricato.

Per tale motivo, il proprietario dell'appartamento con ingresso sul pianerottolo citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Arezzo il proprietario dell'appartamento confinante che aveva dotato di persiane le finestre.

L'attore eccepiva che l'apposizione delle persiane alle finestre aveva determinato una lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale, determinato dall'alternanza sulla facciata condominiale di avvolgibili e persiane, con conseguente perdita di valore dell'intero immobile condominiale e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari nonché la pericolosità delle nuove installazioni, l'apertura persiane andando a coprire quasi per intero la larghezza del ballatoio.

Domandava al Giudice del Tribunale di Arezzo l'accertamento dell'illegittimità dell'installazione delle persiane, la condanna del convenuto alla rimozione delle stesse e il risarcimento del danno derivante dalla perdita di valore dell'immobile.

Il convenuto resisteva in giudizio deducendo che anche in altre unità immobiliari dello stesso fabbricato si era proceduto alla sostituzione di avvolgibili con persiane e che non era mai stata manifestata contrarietà all'intervento dagli altri condomini; che le opere erano in regola dal punto di vista amministrativo e che la pericolosità delle finestre, dotate in precedenza di avvolgibili, comunque preesisteva essendo dotate di doppia apertura.

Nel corso del giudizio, emergeva dall'istruttoria che le finestre erano state dotate di persiane in occasione degli interventi di ristrutturazione dell'appartamento e che alcun consenso era stato prestato dal condòmino confinante.

Con riferimento alla installazione delle persiane sulle finestre insistenti sulla facciata condominiale, il Giudice del Tribunale di Arezzo ha rilevato che tale intervento, ha finito indubbiamente per incidere sul «*decoro architettonico*» dell'edificio, essendo la sua linea estetica – della quale le finestre sono una componente assolutamente fondamentale – stata

modificata irrimediabilmente e resa meno armoniosa dalla presenza di infissi completamente diversi da quelli (preesistenti) degli altri condomini.

Relativamente alle persiane installate alle finestre insistenti sul ballatoio, il Giudice ha ritenuto fondate le doglianze degli attori circa la loro pericolosità, atteso che tale ballatoio era impiegato dai condomini dell'appartamento accanto a quello dei convenuti per entrarvi.

Il Tribunale, sotto tale profilo, ha ritenuto altresì opportuno rammentare che il concetto di «*danno alle parti comuni*» contenuto nell'art. 1122 c.c. non si riferisce soltanto al danno materiale, ma anche a quello funzionale (cfr. Cass. 18214/2004): ebbene, è indubbio che questo tipo di persiane sono idonee ad incidere fortemente sulla funzionalità e sicurezza del passaggio sul ballatoio. Né a diverse considerazioni induce il fatto che, anteriormente, fossero installati avvolgibili muniti di doppie finestre: come correttamente evidenziato dagli attori, infatti, questo tipo di infissi, anche quando chiusi, consentivano di controllare, prima della loro apertura, che nessuno stesse transitando sul ballatoio, rendendo così più agevole evitare infortuni ed incidenti.

Il Tribunale di Arezzo con la sentenza n.1125 del 30.11.2018 ha condannato i convenuti a rimuovere le persiane di stile fiorentino installate nel corso dei lavori di ristrutturazione e a rimettere le cose in pristino, reinstallando le persiane in PVC, di tipologia e colore analogo a quelle installate nella parte restante della facciata condominiale, rigettando la domanda di risarcimento dei danni e condannando al pagamento delle spese processuali solo in parte compensate.

(Avv. Alessandro Moscatelli)