CONSULENZA
L'informazione integrata per professionisti e aziende

ARTICOLI

ARTICOLO

Parti comuni

Cappotto termico e modifica del decoro architettonico nel condominio minimo

mercoledì, 22 giugno 2022

La particolare composizione del condominio minimo impone che i lavori straordinari, di qualsiasi natura, vengano deliberati all'unanimità.

di:
Di Giovanni Pietro Maria

Il caso

Un condòmino, motivato dall'urgenza di intervenire per bonificare alcune parti comuni ammalorate in un condominio minimo, eseguiva opere di bonifica dell'umidità di risalita sulla facciata del fabbricato prospiciente il cortile comune; la tinteggiatura della facciata sui lati sud ed est e la realizzazione di un cappotto termico sulla facciata lato nord in corrispondenza sia dei locali di sua proprietà che di un locale dell'altro condòmino, sul quale veniva posizionato, anche, un rivestimento in piastrelle.

Sostenendo che tali lavori fossero stati intrapresi senza il suo preventivo consenso, l'altro condòmino ricorreva al giudice chiedendo la remissione in pristino stato – ovvero per equivalente mediante condanna al pagamento di una somma di denaro - delle parti comuni interessate dai lavori che avevano, anche, alterato il decoro architettonico del fabbricato.

Il condòmino che aveva eseguito le opere, costituitosi in giudizio, chiedeva il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, la condanna di parte attrice al pagamento del 50% della spesa sostenuta per la realizzazione degli interventi contestati.

Il Tribunale di Torino, pur avendo rilevato che i lavori di tinteggiatura fossero stati eseguiti senza il preventivo consenso dell'altro condòmino, riteneva, facendo proprie le conclusioni del CTU, che la scelta di un colore diverso da quello delle altre facciate, sebbene non autorizzata, non costituisse lesione del decoro architettonico e pertanto rigettava la domanda.

Per quel che riguarda, invece, la realizzazione del cappotto evidenziava che dall'istruttoria era emerso che tale intervento era stato richiesto da parte attrice che, pertanto, non poteva dolersi "a posteriori" dell'aspetto estetico del risultato ottenuto.

Quanto alla domanda riconvenzionale di parte convenuta, escluso il carattere di urgenza dell'intervento di bonifica della facciata verso il cortile, in difetto di autorizzazione dell'altro condòmino, rigettava la domanda di condanna al rimborso del 50% limitatamente a tale spesa, mentre riteneva rimborsabile la spesa sostenuta per la realizzazione del cappotto termico in quanto tale opera era stata richiesta da parte attrice che veniva, così, condannata al pagamento del 50% del costo, non avendo le parti contestato tale criterio di riparto in difetto di tabelle millesimali.

L'esecuzione dei lavori sulle parti comuni del condominio minimo é disciplinata dalle regole del condominio

Come ricorda il Tribunale di Torino, le Sezioni Unite 2046/2006 hanno enunciato - con riferimento all'applicazione al condominio minimo del criterio previsto dall'art. 1134 c.c. per il rimborso delle spese sostenute da uno dei condomini - il principio per cui l'assemblea di un condominio di due soli condomini si costituisce soltanto con la presenza di entrambi e delibera validamente all'unanimità, sul rilievo che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con tale criterio, sebbene diverso da quello maggioritario.

Più recentemente la Corte di Cassazione ha precisato che tale principio deve essere rispettato anche per quelle decisioni che richiedano, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti.

Non assume rilevanza, quindi, la circostanza che il condòmino favorevole ai lavori sia titolare della quota millesimale utile per una valida deliberazione (ad esempio 500 millesimi per deliberare lavori di efficientamento energetico quale l'apposizione del cappotto termico): per essere valida la decisione deve essere unanime, cioé frutto della partecipazione di entrambi i condomini alla discussione, essendo logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi presa all'unanimità (Cassazione 16637/2020).

Tanto ciò è vero che una diversa decisione, assunta dal solo condomino presente alla riunione, non può considerarsi una delibera condominiale, ma una mera manifestazione unilaterale di volontà (Cassazione 5329/2017).

Laddove non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, non rimane altra alternativa che ricorrere al giudice ai sensi dell'art. 1105 c.c. che trova applicazione anche in materia condominiale.

Facendo buon governo dei principi enunciati dalla giurisprudenza di legittimità, la sentenza in commento ritiene che gli interventi realizzati da parte attrice, volti a migliorare la salubrità degli edifici, a contenere il consumo energetico e comunque alla conservazione e al godimento delle parti comuni dovevano essere deliberati all'unanimità e le spese ripartite secondo il valore di proprietà.

E' pertanto, risultata legittima la realizzazione del cappotto termico la quale era stata espressamente richiesta da parte attrice, ritenendosi così formata l'unanimità di intenti su tale intervento.

Invece per quel che attiene la tinteggiatura di due facciate condominiali con vernice di colore diverso, l'opera non é risultata decisa all'unanimità né, tantomeno, preventivamente autorizzata, dovendosi, piuttosto, ricondurre all'iniziativa del condòmino convenuto.

Non tutte le opere che modificano il decoro architettonico sono illegittime

La tinteggiatura del fabbricato utilizzando un colore diverso dall'esistente, in assenza di accordo tra i conòmini, deve qualificarsi opera illegittima, ma soltanto nell'ipotesi in cui ciò comporti la modifica del decoro architettonico del fabbricato.

Infatti, nonostante sia stata accertata la mancanza dell'unanimità nella decisione del colore della tinteggiatura, il Tribunale ha ritenuto di condividere le conclusioni del consulente tecnico secondo il quale “la decorazione della facciata, visto il contesto architettonico nel quale è inserito l'edificio ... il fatto che sia di più colori non stona con gli edifici circostanti (del tutto eterogenei)”.

La semplice tinteggiatura anche se di colore diverso, quinsi, non avrebbe determinato una modifica dell'uniformità delle linee architettoniche e dell'aspetto armonico dell'edificio.

Per meglio comprendere la decisione in esame, appare opportuno richiamare l'elaborazione della giurisprudenza di legittimità secondo la quale la nozione di "decoro architettonico" deve intendersi riferita all'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità, non assumendo rilevanza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., né il grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, né la presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cassazione 851/2007), né la circostanza che il fabbricato non abbia un particolare pregio artistico, nè che la sua fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (cfr. da ultimo Cassazione 14598/2021).

Inoltre per meglio comprendere il senso delle decisioni assunte in tema di decoro architettonico non va dimenticato che l'indagine volta a stabilire in concreto se un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro architettonico spetta al giudice di merito, il cui apprezzamento si sottrae al sindacato di legittimità, salvo che ricorra l'ipotesi prevista dall'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, cioé salvo che il giudice del merito abbia omesso la valutazione di un fatto decisivo per il giudizio che é stato oggetto di discussione tra le parti (Cassazione 18350/2013).

Ne consegue che le pronunce della giurisprudenza di legittimità in tema di decoro architettonico sono vincolate alla valutazione del fatto operata dal giudice di merito e ciò può dare l'impressione di essere difronte ad interpretazioni apparentemente contrastanti.

Ad esempio si annota che recentissimamente la Suprema Corte ha ribadito che “l'opera di cui si denuncia l'illegittimità deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere ininfluente ogni ulteriore intervento” (Cassazione 7864/2022) ed applicando tali regole é stato ritenuta conforme al decoro architettonico l'apposizione di una

tubazione sulla facciata condominiale, sulla quale erano già presenti altre tubazioni, e ciò anche in considerazione del fatto che la nuova tubazione recava la stessa colorazione della facciata (Cassazione 7864/2022).

Parimenti legittima é stata ritenuta l'installazione di una tettoia a copertura di una scala esterna e di una zona prospiciente l'abitazione del condòmino che l'aveva realizzata, in quanto "le modifiche apportate non hanno provocato alcuna significativa alterazione dell'originaria fisionomia della palazzina condominiale" (Cassazione 7870/2021; analogamente é tata ritenuta legittima l'apposizione sul muro comune di una struttura metallica con una tenda avvolgibile – Cassazione 22572/2020).

Per contro, a distanza di pochi mesi, la Suprema Corte ha ritenuto conforme ai predetti principi la decisione della corte di merito che aveva ritenuto che la sostituzione degli infissi esterni della facciata principale, originariamente in legno Douglas e uniformi per tutte le aperture del fabbricato, con nuovi infissi in alluminio preverniciati in bianco, costituisse lesione del decoro architettonico poichè la caratterizzazione uniforme degli infissi sulla facciata incide sulla fisionomia del fabbricato e sul pregio estetico del medesimo, nè é valso a superare la lesione estetica l'adattamento con l'applicazione di una striscia adesiva marrone sull'infisso bianco (Cassazione 37732/2021).

Ed ancora: l'appoggio di una canna fumaria costituita da un tubo di diametro pari a 27 cm, che dal locale servito proseguiva per tutta la facciata principale dell'edificio sino a raggiungere il terrazzo di copertura, é stata ritenuta alterazione del decoro dell'edificio per la sua sagoma, per la sua forma, per il materiale di composizione e per la posizione occupata sul prospetto non tanto perchè ha comportato una mutazione delle originali linee architettoniche, ma piuttosto perché la nuova opera si rifletteva negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile (Cassazione 14598/2021).

Parimenti illegittima é stata ritenuta l'apposizione di un'insegna luminosa, che correva lungo la gran parte della faccia del fabbricato, inserendosi in un contesto lineare di finestre cornicioni, ben visibile e percepibile dalla strada stante la sua luminosità e le sue notevoli dimensioni (Cassazione 18928/2020).

A ben vedere, quindi, la contraddittorietà della casistica esaminata é solo apparente e risiede, piuttosto, nelle modalità con le quali le opere capaci di modificare il decoro architettonico vengono realizzate: i principi applicati sono sempre gli stessi e la disamina che precede – sebbene non esaustiva anche perchè limitata alle sentenza degli ultimi due anni - può essere utile per orientare l'interprete nella loro applicazione concreta.

Negato il rimborso delle spese sostenute da un condòmino nell'interesse comune in difetto dei requisiti previsti dall'art. 1134 c.c.

La domanda del condòmino che, sostenuta la spesa, ne ha chiesto il rimborso in ragione del 50% all'altro condomino é stata regolata dal Tribunale di Torino applicando l'art. 1134 c.c.

Tale norma subordina il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal condòmino in assenza di autorizzazione assembleare, non alla mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti – così come previsto dall'art. 1110 c.c. applicabile alla sola comunione - quanto al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza.

La evidente differenza di trattamento tra comunione e condominio, si giustifica con il fatto che il legislatore ha voluto limitare la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà, riservata, anche nel condominio minimo, in via pressoché esclusiva all'assemblea.

Il requisito dell'urgenza, quindi, condiziona il diritto al rimborso del condòmino gestore, il quale deve provare che le spese da lui anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sè, a terzi od alla cosa comune e dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cassazione 14326/2017).

La trascuranza degli altri comproprietari, quindi, non ha alcuna rilevanza in quanto il caso di specie non può essere disciplinato né dalle norme in materia di comunione (Cassazione 27106/2021) né dalle regole sulla gestione di affari altrui in quanto per la loro applicazione occorrerebbe dimostrare la paralisi dell'attività dell'assemblea condominiale, organo competente a deliberare l'atto di manutenzione che si reputa necessario (Cassazione 2757/1963).

In caso di paralisi assembleare - sia perchè non si raggiunga l'unanimità, indispensabile per assumere decisioni nel condominio minimo, sia perché la maggioranza non possa formarsi in concreto – sarà, quindi, necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c. (cfr. da ultimo Cassazione 9280/2018).

Il Tribunale di Torino, infine, ha imputato le quote della spesa ammessa al rimborso, in assenza di tabelle millesimali, sulla scorta di un criterio di proporzionalità non contestato tra le parti.

L'assenza di una tabella millesimale é circostanza molto frequente nel condominio minimo nel quale il problema del riparto della spesa su base millesimale spesso si pone esclusivamente a fronte di ingenti spese per interventi di manutenzione straordinaria, mentre le poche spese della gestione ordinaria vengono ripartite tra le parti spesso in percentuale pari al numero delle unità abitative ubicate nel fabbricato.

L'applicazione di un criterio proporzionale di riparto della spesa é, comunque, conforme alla disciplina dell'istituto anche in considerazione del fatto che la tabella millesimale altro non é che l'elaborazione numerica di un rapporto di proprozionalità già esistente tra le proprietà esclusive e le proprietà comuni (Cassazione S. U. 18477/2020).

In assenza di tabelle, pertanto, spetterà al giudice dare applicazione al rapporto di proporzionalità esistente, fino ad arrivare alla determinazione delle quote espresso in millesimi, eventualmente facendo ricorso ad una CTU (Cassazione 20071/2017).

Attività che, nel caso di specie, é stata facilitata dal fatto che la parte onerata del pagamento non ha contestato la misura della percentuale di rimborso proposta dall'altra parte.

Consulenza.it è di proprietà di Gruppo Buffetti S.p.A. - tutti i diritti sono riservati
Direttore Responsabile: Emidio Lenzi

consulenza@buffetti.it - 06 23 19 150

Gruppo Buffetti S.p.A. con unico azionista - Via Filippo Caruso 23 - 00173 ROMA
P.IVA 04533641009 - C. Fiscale 00248370546 - Iscrizione Registro Imprese REA 776017
Capitale Sociale: € 10.000.000,00 i.v. - Registro A.E.E. n. IT08020000003689

ISO 9001
OHSAS 18001
BUREAU VERITAS
Certification