

# Il giudice vieta le doppie finestre: ledono il «decoro architettonico»

## Condominio

Fulvio Pironti

Il condomino che installi le doppie finestre va condannato a rimuoverle quando l'opera altera le linee architettoniche dell'edificio costituendo, pertanto, una innovazione vietata indipendentemente dal pregio estetico che può avere lo stabile. È quanto precisa il Tribunale di Milano con sentenza 4340 pubblicata il 18 aprile 2024.

Un condomino, deducendo che un altro condomino aveva installato le doppie finestre, lo trascina in giudizio per conseguire la rimozione. Deduceva che le doppie finestre, oltre ad essere state installate sulla facciata senza alcuna autorizzazione assembleare, avevano leso il decoro architettonico dell'edificio. In definitiva, l'attore chiedeva che venisse accertata la proprietà condominiale della facciata e la lesione del decoro architettonico. In conseguenza, chiedeva la rimozione delle doppie finestre.

Secondo l'attore era da ritenersi illegittima l'installazione delle doppie finestre sovrapposte a quelle preesistenti poiché incidono negativamente sulla facciata condominiale. Il tribunale ambrosiano è stato chiamato ad accertare se fosse in presenza o meno di una violazione del decoro architettonico e se l'opera costituisca una innovazione non autorizzata.

Il decidente richiama precedenti di legittimità (Cassazione 10530/2011) secondo il quale è innovazione lesiva del decoro architettonico dell'edificio, perciò vietata, non solo quella che altera le linee

architettoniche, ma anche quella che si riflette negativamente sul complessivo aspetto armonico. Ciò prescindendo dal pregio estetico che può avere lo stabile.

Tale accertamento spetta al giudice di merito. Soffermandosi sul concetto di decoro architettonico, rievoca ancora la giurisprudenza di legittimità (per tutte, Cassazione 27551/2005) osservando che, ai fini della tutela prevista dall'articolo 1120 Codice civile, deve intendersi l'estetica data dalle linee e strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e imprimono alle parti dell'edificio una armonica fisionomia (ciò vale anche per gli edifici privi di particolare pregio artistico).

L'articolo 1120 Codice civile vieta le innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio. Quest'ultimo è l'estetica data dall'insieme delle linee e strutture che connotano lo stabile. Ledo il decoro architettonico l'opera che incide sull'aspetto estetico modificandone lo stile e la simmetria. Insomma, cagioni un pregiudizio economicamente valutabile a scapito delle singole unità immobiliari. Non ultimo, l'incidenza sulle linee architettoniche ed estetiche deve essere apprezzabile.

Il tribunale osserva che le rappresentazioni fotografiche prodotte in atti hanno permesso di evincere che la doppia finestra installata dal convenuto altera in modo rilevante il caratteristico motivo architettonico della facciata. Ciò in quanto le linee rette e gli spigoli a novanta gradi non sono stati rispettati nella realizzazione delle doppie finestre. In conclusione, l'installazione delle doppie finestre è stata reputata illegittima sicché la convenuta è stata condannata a rimuoverle.

Sebbene esuli dal caso trattato

dal giudice ambrosiano, va notato che il regolamento di condominio può prevedere regole specifiche che aggravano i limiti. Nel caso sia contrattuale, una sua clausola può vietare le innovazioni che modificano l'architettura, l'estetica o la simmetria dell'edificio. Ciò rafforza la nozione di decoro architettonico espressa dall'articolo 1120 Codice civile. Il decoro dell'edificio attiene alla simmetria, estetica e architettura impressi dal costruttore-venditore o comunque pregressi.

Si ravvisa l'alterazione del decoro architettonico, con conseguente operatività del divieto codicistico, quando anche un solo elemento viene menomato (Cassazione 14626/2010).

Tra l'altro, il regolamento di condominio può contenere, anche quando non riveste natura contrattuale, clausole volte a preservare il decoro architettonico dell'edificio e vietare l'installazione di un tipo di serramento alle finestre presenti sulla facciata.

L'installazione delle doppie finestre è, in linea di massima, consentita purché non venga alterato il decoro architettonico dell'edificio.

Al fine di evitare inutili aggravati di spesa, incorrere in spiacevoli interruzioni dei lavori o avventurarsi in diatribe giudiziarie dall'esito tutt'altro che certo, si suggerisce di prospettare l'iniziativa all'assemblea. Dopodiché andrà valutata la sussistenza delle condizioni per impugnare l'eventuale delibera assembleare di diniego.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**NT+CONDOMINIO**  
Il testo della sentenza  
4340 del 18 aprile 2024.  
[ntpluscondominio.it](http://ntpluscondominio.it)  
[ilsol24ore.com](http://ilsol24ore.com)