

Chiusura balcone e decoro architettonico: ok a interventi in armonia con la facciata

Rispetta le disposizioni dell'art. 1122 del c.c. l'opera perfettamente mimetizzata e in armonia con le linee e le forme architettoniche del palazzo

di [Redazione tecnica](#) – 12.06.2024

Secondo quanto previsto dall'art. 1122 del c.c., *“Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio”*.

Si tratta di una norma guida nei contenziosi relativi a interventi eseguiti su **parti esclusive**, ma che in qualche modo possono riguardare con le parti condominiali, come ad esempio il **mutamento di sagoma** dell'edificio.

Chiusura balcone: non sempre è intervento lesivo del decoro architettonico

Un aspetto che invece per il **Tribunale di Aosta**, con la **sentenza del 4 marzo 2024, n. 60**, era stato pienamente rispettato, respingendo il ricorso presentato contro un intervento consistente nell'apertura di due porte finestre sulla facciata condominiale, e nella chiusura di due balconi.

Gli interventi erano stati realizzati in forza di un **permesso di costruire** che consentiva un ampliamento volumetrico nella misura del 20% e previo rilascio di **autorizzazione paesaggistica**. Secondo il condominio, l'intervento sarebbe stato lesivo del decoro architettonico con la modifica della sagoma e del prospetto, e avrebbe anche messo a repentaglio la **sicurezza statica** dell'edificio a causa dell'aumento dei carichi strutturali

Nel valutare la questione, il giudice ha specificato che in generale, la chiusura in muratura, anche parziale, di un balcone o terrazzo non riguarda esclusivamente la proprietà individuale, ma anche le parti comuni, nella misura in cui altera il decoro del fabbricato condominiale, motivo per cui vanno applicate le coordinate dell'art. 1122 c.c.

Chiusura balcone e compromissione della staticità dell'edificio

Secondo la CTU disposta, i balconi effettivamente necessitavano di un intervento di consolidamento a carico del proprietario. Inoltre, spiega il giudice la **verifica di sicurezza sugli elementi locali**, imposta dalle NTC 2018, deve essere effettuata dal progettista al fine di verificare l'assenza della necessità di interventi di consolidamento strutturale, senza però che sia previsto dal quadro normativo il suo deposito presso l'ente pubblico.

Nel complesso comunque l'intervento non ha inciso sulla stabilità e sicurezza dell'edificio, ma i balconi non avrebbero più rispettato più i requisiti di sicurezza minimi come evidenziato dalla perizia. Tuttavia, trattandosi di parte di proprietà esclusiva, è onere del proprietario porre in essere le opere necessarie al raggiungimento dei requisiti.

Non essendo compromessa la stabilità e la sicurezza dell'edificio nel suo complesso la domanda di riduzione in pristino e di risarcimento del danno è stata quindi respinta.

Decoro architettonico in condominio: ok a interventi armonici con il prospetto

Stessa sorte sul decoro architettonico: l'intervento è avvenuto sul filo dei balconi esistenti e, pertanto, **entro la sagoma definita** dal manufatto preesistente; risultano essere stati impiegati **materiali coerenti** con quelli utilizzati originariamente per la costruzione dell'edificio ed in accordo con lo stile delle costruzioni di montagna, nonché con le indicazioni contenute nel parere paesaggistico.

Non è stato quindi danneggiato il decoro dell'edificio in quanto l'opera si presenta **perfettamente mimetizzata ed in armonia** con le linee e le forme architettoniche del palazzo e, ad uno sguardo delle facciate, l'ampliamento è difficilmente individuabile.

Conclude il giudice che la modifica non ha causato nessuna incidenza negativa né sul contesto paesaggistico né sull'aspetto architettonico dell'edificio; pertanto, l'intervento nel caso preso in esame rispetta l'aspetto e il decoro architettonico dell'edificio e dunque, costituendo legittimo uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. Anche in questo caso quindi il ricorso è stato respinto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*