

Decoro architettonico e condominio orizzontale: occhio alle violazioni

La realizzazione di un manufatto senza titoli abilitativi in una villetta a schiera è un'innovazione lesiva del decoro architettonico ex art. 1120 c.c.

di [Redazione tecnica](#) – 01.02.2024

La realizzazione di un **manufatto** senza titolo abilitativo all'interno di una villetta a schiera non determina soltanto un'eventuale **violazione delle distanze legali** tra edifici, ma è anche lesiva del **decoro architettonico** del condominio orizzontale.

Decoro architettonico e condominio orizzontale: il no della Cassazione

Lo specifica la **Corte di Cassazione** sez. II Civile, con l'**ordinanza del 16 gennaio 2024, n. 1623**, respingendo il ricorso contro la sentenza della Corte d'Appello, che aveva confermato la violazione delle distanze legali e le distanze per luci e vedute, condannando la proprietaria dell'immobile al ripristino delle distanze di legge ed al risarcimento dei danni.

Tutto nasce dalla causa intentata dai vicini, proprietari di un immobile inserito in un **complesso di villette a schiera**, lamentando che la ricorrente aveva realizzato nel proprio giardino una struttura stabile che veniva a violare le distanze tra costruzioni, nonché le distanze per luci e vedute. Oltretutto il manufatto avrebbe leso il decoro architettonico, come stabilito all'**art. 1120 del c.c. "Innovazioni"**, per cui *"Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*.

Di diverso avviso la ricorrente, per cui si trattava dell'ampliamento di un box oggetto di un permesso in sanatoria ai sensi della Legge n. 122/1989 (c.d. "**Legge Tognoli**" recante disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale) che prevede la possibilità di derogare agli strumenti edilizi ed ai regolamenti edilizi.

No ad ampliamenti in deroga alle norme edilizie

La Corte d'appello, nel condannare la responsabile degli abusi, aveva specificato che:

- l'opera era stata intrapresa senza titolo edilizio, successivamente ottenendo una concessione per la realizzazione di una mera tettoia aperta che era stata completamente disattesa;
- in concreto erano stati realizzati un vano utile adibito a camera da letto, un vano bagno e un vano ripostiglio solo successivamente oggetto di sanatoria con classificazione come lavori di ampliamento e completamento di un box auto al piano terra;
- risultava impossibile far accedere un autoveicolo all'interno del manufatto in questione e che il manufatto medesimo aveva natura abitativa;
- il manufatto non era stato realizzato completamente interrato, come previsto dall'art. 9, L. 122/1989.

Alla luce di tali premesse, il giudice d'appello aveva escluso l'operatività della deroga, prevista dall'art. 9, L. 122/1989, alla disciplina in tema di distanze tra edifici, concludendo nel senso della sussistenza della violazione non solo delle distanze tra edifici, ma anche delle previsioni in tema di luci e vedute.

Inoltre ha ritenuto sussistente il **pregiudizio al decoro architettonico** ex art. 1120 c.c., condannando l'appellata sia al ripristino delle distanze di legge sia al risarcimento dei danni.

Una decisione confermata anche dagli ermellini, che hanno oltretutto ribadito come fossero sussistenti una pluralità di violazioni, tra le quali quella costituita dalla lesione del decoro architettonico ad opera del manufatto, inserito in un complesso di "villette a schiera" che comporta la configurazione del cd. "condominio orizzontale".