

Verande e balconi in condominio: demolizione e decoro architettonico secondo la Cassazione

La Cassazione conferma che la lesione del decoro architettonico deve essere valutata considerando l'effettiva alterazione dell'armonia complessiva dell'edificio.

di [Redazione tecnica](#) – 20.05.2026

L'assenza del titolo abilitativo edilizio o delle autorizzazioni paesaggistiche è sufficiente, da sola, per ottenere dal giudice civile la demolizione di una copertura realizzata da un condomino sui balconi di un edificio condominiale? Un'opera contestata sotto il profilo urbanistico-edilizio può diventare automaticamente illegittima anche nei rapporti tra condomini? E quando si può davvero parlare di lesione del decoro architettonico?

Sono domande che ritornano spesso nelle controversie condominiali legate a tettoie, coperture e chiusure di balconi. Questioni nelle quali il piano urbanistico-edilizio finisce frequentemente per sovrapporsi in modo improprio con quello civilistico. Ed è proprio su questo punto che è intervenuta la Corte di Cassazione con l'**ordinanza n. 6035 del 17 marzo 2026**, ribadendo un principio che continua ancora oggi a generare contenzioso nei rapporti tra condomini.

Copertura dei balconi e contestazione condominiale: il caso oggetto della sentenza

La controversia nasceva all'interno di un edificio condominiale nel quale il proprietario di un appartamento posto al terzo piano aveva realizzato una copertura dei balconi annessi all'unità immobiliare mediante una struttura descritta nella sentenza come "copertura di lamiera su supporti metallici".

Secondo il condomino che aveva promosso il giudizio, l'opera doveva ritenersi illegittima perché costituiva una trasformazione dei balconi in veranda realizzata senza le necessarie autorizzazioni amministrative e in violazione degli artt. 1102 e 1122 c.c., oltre che senza le maggioranze assembleari previste dagli artt. 1120 e 1136 c.c.

Nel ricorso veniva inoltre sostenuto che la struttura incidesse sul decoro architettonico dell'edificio, arrecando danno alle parti comuni e determinando, secondo il ricorrente, una diminuzione del valore economico delle unità immobiliari del fabbricato.

Nel corso del giudizio il Tribunale aveva disposto una CTU descrittiva dello stato dei luoghi e aveva rigettato la domanda di rimozione dell'opera. Successivamente anche la Corte d'Appello aveva confermato integralmente la decisione, ritenendo che non fosse stata violata alcuna norma in materia di distanze e che l'opera non ledesse il decoro architettonico né incidesse negativamente sull'armonia dell'edificio.

La questione è così arrivata davanti alla Corte di Cassazione.

Art. 1122 c.c. e decoro architettonico: il quadro normativo richiamato dalla Suprema Corte

La decisione degli ermellini si colloca nell'ambito della disciplina civilistica del condominio e, in particolare, delle norme che regolano il rapporto tra utilizzo della proprietà esclusiva e tutela delle parti comuni dell'edificio. In particolare, nel ricorso venivano richiamati gli artt. 1102, 1117, 1120 e 1122 c.c.

L'art. 1102 c.c. disciplina l'uso della cosa comune e consente al condomino di servirsi delle parti comuni purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne uso secondo il loro diritto.

L'art. 1117 c.c. individua invece le parti dell'edificio che, salvo titolo contrario, devono considerarsi comuni tra i condomini, tra le quali rientrano normalmente gli elementi strutturali e le parti dell'edificio destinate all'uso comune.

L'art. 1120 c.c. disciplina le innovazioni sulle parti comuni e vieta gli interventi che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato oppure alterarne il decoro architettonico.

Particolarmente centrale, nella vicenda esaminata dalla Cassazione, è però l'art. 1122 c.c., che disciplina le opere eseguite dal condomino nella proprietà o nelle parti normalmente destinate all'uso individuale e consente tali interventi purché non vengano arrecati danni alle parti comuni e non risultino compromessi stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio.

Accanto a questo profilo civilistico, nel ricorso veniva inoltre richiamata l'asserita assenza delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche necessarie per la realizzazione della struttura.

Ed è proprio sul rapporto tra disciplina urbanistico-edilizia e tutela civilistica del condominio che si sviluppa il ragionamento della Suprema Corte.

Abuso edilizio e rapporti tra condomini: il principio ribadito dalla Cassazione

Il passaggio centrale dell'ordinanza riguarda la distinzione tra abusivismo edilizio e rapporti privatistici tra condomini. La Cassazione ribadisce, infatti, che il difetto della concessione edilizia *"esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico"*.

Partendo da questo principio, la Corte afferma che l'asserita assenza delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche non influisce automaticamente sui rapporti di natura privatistica tra condomini, nei quali occorre invece limitarsi alla verifica della possibile lesione del decoro architettonico.

L'eventuale abusività dell'opera può certamente assumere rilievo nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma non comporta automaticamente il diritto del vicino di ottenere dal giudice civile la demolizione del manufatto.

Perché la domanda possa essere accolta occorre infatti dimostrare che l'opera abbia arrecato pregiudizio alle parti comuni oppure abbia inciso sulla stabilità, sulla sicurezza o sul decoro architettonico dell'edificio. E nel caso esaminato dalla Suprema Corte, i giudici di merito avevano escluso che tali elementi fossero stati dimostrati.

Decoro architettonico in condominio: come va valutata la lesione secondo la Cassazione

Uno dei passaggi più interessanti della decisione riguarda il modo in cui deve essere valutata la lesione del decoro architettonico.

La Corte d'Appello, con valutazione poi confermata dalla Cassazione, aveva infatti escluso che il manufatto incidesse negativamente sull'armonia dell'edificio, evidenziando l'esistenza di una copertura condominiale posta all'ultimo piano con un impatto ben più consistente rispetto alla struttura contestata e sottolineando inoltre il carattere precario della copertura realizzata, ritenuta non idonea a incidere in modo sostanziale sulle facciate del complesso immobiliare né ad arrecare danni alle parti condominiali.

La Cassazione ha ritenuto corretto questo ragionamento, richiamando il proprio orientamento secondo cui, nella valutazione dell'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico, occorre adottare un criterio di "reciproco temperamento" tra l'originaria unitarietà delle linee e dello stile dell'edificio, le alterazioni già intervenute nel tempo e l'effettiva alterazione prodotta dalla nuova opera.

La Suprema Corte aggiunge, inoltre, che non può attribuirsi rilievo automaticamente decisivo né alla semplice visibilità dell'opera né al degrado estetico eventualmente già prodotto da precedenti modifiche. La verifica deve invece essere effettuata considerando dimensioni, consistenza e tipologia del manufatto.

Il semplice richiamo al decoro architettonico, quindi, non basta da solo a giustificare la rimozione dell'opera se non viene dimostrata una reale alterazione dell'armonia complessiva del fabbricato.

CTU e decoro architettonico: perché il giudice può non seguire il consulente tecnico

La sentenza affronta anche il rapporto tra consulenza tecnica d'ufficio e potere decisionale del giudice.

Il ricorrente sosteneva che la Corte d'Appello si fosse discostata in modo illogico dalle conclusioni del CTU, il quale aveva richiamato anche il profilo dell'abusivismo edilizio della struttura.

La Cassazione ha però ribadito il principio del cosiddetto *judex peritus peritorum*, ricordando che il giudice non è vincolato alle conclusioni del consulente tecnico e può anche discostarsene, purché fornisca una motivazione adeguata ed esente da vizi logici o errori di diritto.

Nel caso oggetto della sentenza, la Corte d'Appello aveva spiegato le ragioni per cui riteneva insussistente la lesione del decoro architettonico, precisando inoltre che alla CTU compete un giudizio tecnico e non giuridico.

Per questo motivo il giudice poteva legittimamente non attribuire rilievo alle affermazioni del consulente relative all'abusivismo edilizio della struttura.

Copertura dei balconi e tutela condominiale: le conclusioni operative della sentenza

In conclusione, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso, confermando integralmente le decisioni di merito e il rigetto della domanda di rimozione della copertura realizzata sui balconi.

La decisione si inserisce in un orientamento ormai consolidato della giurisprudenza civilistica. L'eventuale assenza di titoli edilizi o autorizzazioni paesaggistiche non comporta automaticamente, nei rapporti tra privati, la violazione dei diritti degli altri condomini.

Nel giudizio civile resta invece necessario verificare se l'opera abbia realmente inciso sul decoro architettonico dell'edificio oppure abbia arrecato danno alle parti comuni, alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato.

Viene, inoltre, ribadito che la valutazione sul decoro architettonico non può essere effettuata in astratto ma deve tenere conto dello stato reale dell'edificio, delle trasformazioni eventualmente già intervenute nel tempo e dell'effettiva incidenza dell'opera contestata sull'armonia complessiva del fabbricato.

L'eventuale assenza delle autorizzazioni edilizie o paesaggistiche può certamente assumere rilievo nei confronti della Pubblica Amministrazione ma, nei rapporti tra condomini, non basta da sola a giustificare automaticamente la rimozione dell'opera davanti al giudice civile.

FAQ – Verande, balconi e decoro architettonico in condominio

L'assenza del permesso di costruire comporta automaticamente la demolizione della veranda in condominio?

No. La Cassazione ribadisce che l'eventuale assenza del titolo edilizio o delle autorizzazioni paesaggistiche rileva sul piano del rapporto pubblicistico con la Pubblica Amministrazione. Nei rapporti tra condomini, invece, la demolizione dell'opera non può essere disposta automaticamente solo per l'asserita abusività urbanistico-edilizia del manufatto. Occorre verificare se l'opera abbia concretamente arrecato pregiudizio alle parti comuni oppure abbia inciso sulla stabilità, sulla sicurezza o sul decoro architettonico dell'edificio.

Una copertura dei balconi può essere considerata lesiva del decoro architettonico?

Sì. La valutazione deve però essere effettuata caso per caso, considerando l'effettiva incidenza dell'opera sull'armonia complessiva del fabbricato, le dimensioni del manufatto, la sua consistenza, la tipologia costruttiva e le eventuali modifiche già presenti sull'edificio.

Cos'è il decoro architettonico in condominio?

Non esiste una definizione normativa ma, secondo la giurisprudenza, il decoro architettonico riguarda l'armonia estetica complessiva dell'edificio e l'equilibrio delle sue linee architettoniche. La relativa valutazione deve essere effettuata tenendo conto delle caratteristiche concrete del fabbricato e delle trasformazioni eventualmente già intervenute nel tempo.

La semplice visibilità di una tettoia o di una veranda basta a dimostrare la lesione del decoro architettonico?

No. La Cassazione chiarisce che alla semplice visibilità dell'opera non può essere attribuito un rilievo automaticamente decisivo. La verifica deve riguardare l'effettiva alterazione dell'armonia complessiva dell'edificio.

Le modifiche già presenti sull'edificio incidono sulla valutazione del decoro architettonico?

Sì. La Cassazione richiama il criterio del "reciproco temperamento", secondo cui occorre valutare sia l'originaria unitarietà delle linee e dello stile dell'edificio sia le alterazioni già intervenute nel tempo, insieme all'effettiva incidenza della nuova opera contestata.

Una veranda priva di titolo edilizio può comunque essere contestata dal Comune?

Sì. Occorre, però, distinguere il piano civilistico da quello amministrativo. Anche se il giudice civile esclude la demolizione nei rapporti tra condomini, l'opera può comunque assumere rilievo sotto il profilo urbanistico-edilizio nei confronti della Pubblica Amministrazione.

Il giudice deve seguire obbligatoriamente le conclusioni del CTU?

No. La Cassazione ribadisce il principio del *judex peritus peritorum*, secondo cui il giudice può anche discostarsi dalle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, purché motivi adeguatamente la propria decisione e non incorra in vizi logici o giuridici.

Per ottenere la rimozione di una copertura in condominio basta richiamare l'art. 1122 c.c.?

No. È necessario dimostrare che l'intervento abbia concretamente arrecato danno alle parti comuni oppure abbia compromesso stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio, secondo quanto previsto dalla disciplina civilistica sul condominio.

Le verande e le coperture dei balconi richiedono sempre l'autorizzazione dell'assemblea condominiale?

Non necessariamente. La necessità di un'autorizzazione assembleare dipende dalle caratteristiche dell'intervento e dalla sua eventuale incidenza sulle parti comuni o sul decoro architettonico dell'edificio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*