



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL CONDOMINIO PUÒ VIETARE LE DECORAZIONI NATALIZIE?

Il concetto di "decoro (o decorazioni) architettonico" è correlato alla possibilità di vietare o meno gli addobbi natalizi in un condominio.

di **Alessia Gargione**
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Giovedì 29 Gennaio 2015

Luci festose e decorazioni di ogni genere nel periodo natalizio affollano le facciate dei palazzi di molte città italiane ma, se è vero che a Natale siamo tutti più buoni, non è detto che tutto sia concesso in diritto.

Il dubbio è se le decorazioni natalizie siano da ascrivere o meno al concetto di "**decoro architettonico**", la cui identificazione è sicuramente tra le questioni in grado di generare più incertezze e contrasti in materia condominiale.

Il codice civile non disciplina il "decoro architettonico" fornendo una definizione espressa dello stesso, ma vi opera solo un richiamo al 4° comma dell'art. 1120 c.c. ("**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.**").

La dottrina e giurisprudenza sono intervenute a riguardo e in particolare, rimane ancora oggi inalterata la direttiva della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale il decoro "**risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile.**" (Cass. n. 1472/1965).

A suffragio di tale definizione, orientamenti giurisprudenziali consolidati nel tempo vedono il decoro come "l'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità" (Cass. n. 851/2007) e, proprio in relazione all'art. 1120 c.c. stabiliscono che "Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista all'art. 1120 c.c., **deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia.** L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile" (Cass., sez. II, sent. 3 settembre 1998, n. 8731).

Il decoro architettonico, quindi, non è una qualità eventuale del bene ma un **valore immanente all'esistenza stessa dell'edificio, da parametrare in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato**, il quale ha una propria ed unica dignità estetica. Intimamente unito per sua natura alla struttura stessa del fabbricato, l'alterazione del decoro **ha carattere permanente e l'installazione di luci ed addobbi in genere non**

può essere considerata alterativa dell'estetica dell'edificio.

Tuttavia, nei casi in cui vi sia un **regolamento condominiale di natura contrattuale**, la Cassazione dichiara che è "del tutto legittimo che le norme del regolamento di condominio – ove di natura contrattuale, pertanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti d'acquisto dai subentrati condomini ovvero adottate con il consenso unanime di questi ultimi in sede assembleare, questione, comunque, non sollevata in questa sede – possano derogare od integrare la disciplina legale ed, in particolare, **possano dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 CC, estendendo il divieto d'immutazione** sino alla conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio quali risultanti nel momento della sua costruzione od esistenti in quello della manifestazione della volontà negoziale" (Cassazione. 6 ottobre 2009 n. 11121).

In tale ipotesi le norme del regolamento possono vietare ogni modificazione, anche solamente temporanea, dell'aspetto dell'edificio, facendo rientrare così nell'oggetto del divieto anche le decorazioni natalizie "architettonicamente indecorose".
