

Condominio con più ingressi e sostituzione del portone d'accesso ad una scala: la scelta può alterare il decoro dell'edificio?

di Alessandro Gallucci,

E' cosa nota ed usuale che un edificio condominiale possa contare più scale (ossia più parti dello stabile, parzialmente autonome, nel quale sono ubicate le unità immobiliari). E' altrettanto ricorrente che a queste parti dell'edificio si possa accedere non da un unico portone bensì da più entrate ciascuna utile solamente alla scala di riferimento. In termini tecnici siamo di fronte al così detto condominio parziale per il quale – in ragione del contenuto dell'art. 1123, terzo comma, c.c. e dell'opera ermeneutica di dottrina e giurisprudenza – le spese e la proprietà delle cose che servono solamente una parte dei condomini sono soltanto ad essi riferibili. Agli aspetti proprietari ed economici riferibili ai beni di tal genere s'accompagna una indipendenza gestionale degli stessi: in sostanza, in ogni condominio parziale le decisioni sui beni utili ad una sola parte sono prese solamente da chi se ne serve. Ciò detto è utile capire fino a che punto possa spingersi quest'autonomia d'amministrazione. Un esempio su un caso concreto aiuterà a comprendere fino in fondo tale quesito. S'ipotizzi che il condominio Alfa sia composto da due "scale", Gamma e Beta, con altrettanti ingressi indipendenti. Ad un certo punto i condomini della "scala Gamma" decidono di **sostituire il portone d'ingresso con uno più nuovo**. Il motivo di tale decisione ai fini che ci occupano è del tutto indifferente. Nella scelta della sostituzione di quel bene l'assemblea opta per un portone totalmente differente da quello precedente e del tutto dissimile da quello della "scala Beta". Per essere ancora più chiari: si sceglie di sostituire un portone di legno con uno in ferro. La domanda, a tal punto, sorge spontanea: tale decisione può essere impugnata dai condomini della "scala Beta" perché incide, alterandolo, sul decoro dell'edificio? Per completezza è utile ricordare che con la locuzione decoro architettonico s'intende fare riferimento all'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. 851 del 2007). Esso è riferibile sia a edifici con particolare pregio storico artistico sia a stabili ben più semplici come possono essere, ad esempio, molti degli edifici moderni. L'alterazione, inoltre, per essere giuridicamente significativa deve implicare "*un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione (o comunque l'opera manutentiva n.d.A.) viene posta in essere*"(così Cass. 25 gennaio 2010 n. 1286).

Tanto detto si può così concludere: il portone d'ingresso s'inserisce, connotandola, sulla facciata dello stabile. La facciata, anche nei condomini parziali, è bene comune all'intera compagine. Ne discende che **la decisione sulla sostituzione del portone d'una delle scale debba essere presa in sede d'assemblea generale** e che anche se adottata dall'assemblea "parziale" possa comunque essere impugnata da qualunque condomino, in ragione dell'alterazione del decoro dell'edificio purché tale alterazione sia effettiva nei termini sopra esposti.

