

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 08/11/2012

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/34215-l-installazione-di-tende-da-sole-in-condominio>

Autore: Ayroldi Giuseppe

L'installazione di tende da sole in condominio

L'installazione di tende da sole in condominio.

Accade sovente che all'interno dei contesti condominiali l'installazione di tende da sole diventi oggetto di contestazioni e lamentele.

Quali, allora, gli aspetti da considerare per non incorrere in opposizioni e proteste.

La risposta al quesito non può prescindere dalla preliminare considerazione che l'installazione di tale manufatto si inserisce in un più ampio contesto, che è la facciata condominiale, ovvero sia un bene comune contraddistinto da una propria valenza estetica (c.d. decoro architettonico) tutelato dal legislatore.

Proprio in ragione di tale tutela, l'installazione di una tenda da sole incontra un primo limite che si ravvisa nel non installare manufatti che possano turbare in maniera significativa ed apprezzabile l'armonia ed unità di linea del fabbricato, provocando un mutamento peggiorativo consistente dell'aspetto estetico dello stesso. (Cass. 4475/1987)

Sotto questo profilo, al fine di evitare inutili contestazioni circa l'incidenza di tale installazione sul decoro architettonico, è possibile affermare che risponde ad una regola di prudenza del condomino, ottenere il preventivo consenso di tutti i condomini.

Qualora, invece sia il Regolamento di condominio a vietare espressamente qualsiasi modificazione dell'originario aspetto esterno dell'edificio, l'installazione in facciata sarebbe da intendersi del tutto vietata.

Diverso, invece, è il caso in cui, nel silenzio del regolamento, sia l'Assemblea condominiale, in ragione del suo potere di regolare il diritto dei singoli condomini all'utilizzo della cosa comune, a deliberare la tipologia delle tende da sole da installare in facciata.

In tal caso, l'unica possibilità per sottrarsi all'efficacia di quella delibera ed installare una tenda difforme, sarebbe quella di impugnarla la delibera stessa, provando che detto manufatto non incide sul decoro architettonico del fabbricato. Altro limite in materia è rappresentato dalla necessità o meno di munirsi di autorizzazione per fissare i ganci al cosiddetto sottobalcone dell'unità immobiliare sovrastante.

Sul tema è intervenuta di recente una sentenza della **Suprema Corte di Cassazione (n. 6621/2012)**: ***“I balconi aggettanti, sporgenti cioè dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono, con la conseguenza che, non svolgendo una funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani.”***

In altri termini, gli ermellini, confermando precedenti giurisprudenziali hanno ribadito che mentre per i balconi c.d. incassati, la proprietà è divisa a metà, essendo considerati gli stessi un tutt'uno con il solaio interpiano, motivo per cui limitatamente all'apposizione dei ganci non dovrà essere chiesto nessun permesso, ciò non vale per i balconi c.d. aggettanti.

Al balcone aggettante non può applicarsi il disposto *dell'art. 1125 c.c.*, dovendosi ritenere questi di proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono, motivo per cui deve escludersi il potere del proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore di agganciare la struttura metallica al sottobalcone superiore, senza il consenso del proprietario del balcone aggettante (Cass. n. 15913/2007;

n. 14576/2004;

n. 5541/86).