

Condominio: anche una semplice veranda può violare il decoro architettonico

Alfonsina Capone

Il condominio orizzontale, sempre più diffuso in contesti urbani e turistici, rappresenta una particolare forma di proprietà condominiale in cui le unità abitative, come le villette a schiera, si sviluppano orizzontalmente condividendo spazi e talvolta paramenti murari. La sentenza del TAR Sardegna n. 485/2025 ha confermato che ogni modifica che incide sul prospetto complessivo di un edificio in condominio orizzontale richiede il consenso dell'assemblea dei condomini, trattandosi di interventi potenzialmente lesivi dell'estetica, della funzionalità e dei diritti degli altri proprietari.

Cosa sapere sul condominio orizzontale: diritti, doveri e parti comuni

Il condominio orizzontale è una forma di condominio in cui le unità abitative non hanno uno sviluppo in verticale, bensì le abitazioni sono disposte l'una accanto all'altra, in orizzontale o su livelli adiacenti come le villette a schiera.

Questa tipologia di condominio si è diffusa sempre più, sia nei grandi centri urbani sia nelle aree turistiche.



Condominio orizzontale.

Nonostante ogni abitazione sia spesso autonoma e dotata di ingresso indipendente, esistono comunque elementi comuni che richiedono una gestione condivisa tra i vari proprietari in particolar modo se i vari edifici presentano lo stesso prospetto e le medesime finiture.

Il condominio orizzontale rientra nell'art. 1117-bis del c.c. (articolo introdotto dalla Legge 220/2012) che amplia il concetto di condominio a *“tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.”* La legge, include tra i condomini, quindi, anche le situazioni in cui più fabbricati (o unità autonome) condividono delle parti comuni, ossia anche nel caso di edifici in linea. Quali siano le parti in comune viene chiarito dall'art.1117 del c.c. secondo il quale *“sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:*

- *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo (...);*
- *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune (...);*
- *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (...)."*

Quindi, chiarito che i condomini orizzontali rappresentano una particolare forma di proprietà condominiale, si comprende come in questa tipologia di condominio trovino piena applicazione i principi fondamentali della disciplina condominiale, in particolare per quanto riguarda **la tutela delle parti comuni**.

Il decoro architettonico costituisce un elemento di fondamentale importanza perché va ad incidere sulla rappresentazione dell'**aspetto estetico unitario**, ma soprattutto sull'**armonia dell'intero complesso edilizio**. Ogni intervento che incida sulla facciata o comunque sull'aspetto esteriore dell'edificio condominiale ovvero di un complesso edilizio unitario, richiede necessariamente il consenso dei condomini, indipendentemente dalla valutazione soggettiva del risultato estetico.

La sentenza del TAR Sardegna n. 485/2025 offre un esempio emblematico di come il decoro architettonico costituisca un elemento comune ai vari proprietari, che deve essere tutelato attraverso il consenso dei vari condomini.

La tutela del decoro architettonico nei condomini orizzontali

La sentenza del TAR della Sardegna n.485/2025 evidenzia le limitazioni presenti nei confronti degli interventi edilizi relativamente ai condomini orizzontali, dove anche le parti comuni e l'equilibrio architettonico rivestono un'importanza fondamentale.

Bisogna chiarire che il condominio orizzontale non può essere considerato solo come un insieme di abitazioni contigue, bensì deve essere visto come un contesto architettonico e strutturale unico e integrato. Ciò comporta che le modifiche apportate a una singola unità immobiliare possono influire sull'intero complesso, compromettendone:

- l'estetica;
- la funzionalità;
- la continuità del prospetto complessivo;
- l'organicità del contesto architettonico;
- i diritti degli altri proprietari.

Le vicende oggetto della sentenza hanno origine dalla contestazione dei ricorrenti inerente a un intervento edilizio realizzato da una loro vicina (controparte), all'interno dello stesso complesso edilizio (condominio orizzontale).

L'intervento, presentato dalla controparte come una "ristrutturazione edilizia che incide sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente", prevedeva la creazione di una superficie inferiore ai 30 metri quadrati con l'aggiunta di un solaio calpestabile sopra la nuova veranda. La proprietaria, nella pratica edilizia inoltrata al Comune, aveva allegato una semplice dichiarazione sostitutiva attestando di avere la titolarità esclusiva per effettuare l'intervento, specificando che si trattasse di opere non riguardanti parti comuni.

Tuttavia, i lavori non sono passati inosservati e gli altri proprietari del condominio orizzontale hanno deciso di opporsi legalmente all'intervento. Secondo il loro punto di vista, l'intervento avrebbe modificato l'aspetto della facciata comune, generato nuova volumetria e una diminuzione del valore commerciale degli appartamenti.

Il Comune ha, dal canto suo, sostenuto che i condomini si sarebbero dovuti opporre entro 60 giorni dalla fine dei lavori, contestando il ricorso perché, nonostante gli interventi fossero visibili dall'esterno, lo stesso era stato presentato tardivamente.

Ma questa tesi è stata respinta dal giudice, il quale ha sostenuto che non si può dare per scontato che si sia a conoscenza del tipo di intervento basandosi esclusivamente sulla visibilità esterna, soprattutto se i proprietari non risiedono stabilmente nell'immobile. Inoltre, il passaggio da pergola a veranda non aveva modificato così radicalmente l'aspetto dell'edificio da poter essere immediatamente percepito da chi vi passasse solo saltuariamente.

Il TAR ha precisato che *"(...) qualunque intervento modificativo del prospetto complessivo dell'edificio (...) "esige il **consenso del Condominio**, principio, questo, di portata generale, applicabile anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica, non essendo rimesso allo stesso considerare irrilevanti le innovazioni sotto il profilo estetico, qualora sia verificata la loro incidenza sostanziale sulla facciata dell'edificio condominiale. Il "decoro architettonico" delle facciate costituisce, infatti, bene comune dell'edificio e pertanto ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dell'assemblea dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati (Consiglio di Stato, Sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772; Cass. II, 30/8/2004, n. 17398) (...)"*.

Quindi, qualunque intervento che comporti una modifica del prospetto complessivo dell'edificio condominiale richiede il consenso dell'assemblea dei condomini. Il decoro architettonico delle facciate costituisce infatti un bene comune dell'edificio e per ogni modifica che incida sensibilmente su di esso necessita dell'approvazione dell'assemblea condominiale.

Nei condomini orizzontali, a differenza dei condomini verticali tradizionali, inoltre le modifiche al prospetto di una singola unità possono comportare un impatto visivo significativo che si ripercuote sull'intero complesso.

Inoltre secondo il TAR *"**L'assenza del consenso dei condomini è un presupposto che il Comune deve accertare in sede istruttoria, secondo criteri di ragionevolezza, e si presenta come condizionante la legittimità del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere (...)**. Nel caso in esame detto consenso condominiale non è stato acquisito, avendo il Comune concesso il titolo edilizio soltanto sulla base di una dichiarazione della ricorrente genericamente attestante la sua legittimazione a promuovere l'intervento in discussione, mentre avrebbe dovuto tenere conto del sopra descritto impatto dello stesso sul prospetto condominiale e, dunque, esigere il deposito del necessario atto autorizzativo dell'Assemblea condominiale."*

Il Comune ha accettato, senza approfondimenti, la generica dichiarazione della proprietaria secondo cui fosse autorizzata a eseguire i lavori, senza verificare se l'intervento modificasse il prospetto del condominio. Accertare il consenso dei condomini è un passaggio necessario che l'amministrazione deve compiere durante l'esame di una pratica edilizia. Questo controllo è fondamentale per la validità del permesso e la mancata verifica ha reso quindi illegittima l'autorizzazione concessa. Infatti la perizia tecnica presentata dai ricorrenti ha documentato le conseguenze concrete dell'intervento sul condominio orizzontale. Il TAR Sardegna ha accolto integralmente il ricorso, annullando l'autorizzazione comunale e tutti gli atti conseguenti.

Questa sentenza rappresenta un precedente significativo per la gestione dei condomini, sottolineando come **il decoro architettonico di questi complessi costituisca un bene comune da tutelare attraverso il consenso di tutti i condomini**.