

Inferriate alle finestre in condominio

"E' legittima, in mancanza di effettivo pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, la collocazione di inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio, atteso che la funzione di difesa della proprietà individuale appare senz'altro meritevole di tutela.

(Trib. Rimini, sentenza 25 maggio 1995, est. dott. Cetro - massimata)

Detta delibera, che qualificava come arbitraria la installazione di inferriate alle finestre di un appartamento, aveva delegato l'amministratore ad adottare i provvedimenti più opportuni per la eliminazione delle stesse."

Inoltre:

"È legittima l'installazione di inferriate alle finestre di una unità immobiliare condominiale, in quanto l'opera realizzata non comporta alcun turbamento estetico nella simmetria dell'edificio e alle sue linee architettoniche. Anche se l'opera cagionasse un pregiudizio economicamente valutabile, rispetto ad esso prevale l'interesse dei singoli condomini a tutelare la sicurezza dei propri beni e delle proprie persone. Massima: Sentenza Corte d'Appello MILANO - del 14 aprile 1989 "

INSTALLAZIONE DI INFERRIATE ALLE FINESTRE

Domanda:

sono proprietario di un appartamento sito al secondo piano di uno stabile condominiale ed ho deciso, dopo parecchi furti negli appartamenti degli stabili circostanti, di mettere le inferriate alle finestre. Sia l'amministratore però che l'assemblea mi hanno negato il permesso dicendo che ha senso se le inferriate vengono installate ai piani bassi (terreno, rialzato e primo piano). Possono negarmi il permesso?

Risposta:

La prima cosa da fare, quando ci si trova in un condominio e si vuole intervenire sia sulle parti comuni che su quelle private, è quella di leggere attentamente il regolamento condominiale, se esiste.

Se si tratta del regolamento di natura contrattuale, annesso al rogito, esso ha il potere di limitare anche i diritti soggettivi dei singoli proprietari; se invece si tratta di regolamento approvato a maggioranza in assemblea, esso ha il potere di regolamentare solo l'utilizzo delle cose comuni.

Ciò premesso per installare delle inferriate alle finestre occorre verificare se per tali operazioni il regolamento contrattuale (non quello assembleare che non può intervenire sui diritti individuali) prevede il consenso dell'amministratore e/o dell'assemblea. In tal caso il loro parere è vincolante.

Se, come di solito avviene, nulla è detto in proposito, il diritto di installare le inferriate alle finestre è subordinato al rispetto dell'armonia e decoro architettonico della facciata, che è un bene comune di tutti i condomini, ma non è subordinato ad alcun permesso, per cui il singolo può ben effettuare gli opportuni interventi, naturalmente a sue spese.

Nulla vieta di installarle ai piani superiori al primo, anche se in questi casi deve essere la natura della costruzione a rendere plausibile la possibilità di irruzione nell'appartamento (ad esempio la presenza di sporgenze che ne facilitino la scalata ecc.) altrimenti fra i due interessi in contrasto, quello dell'armonia architettonica della facciata e quello della sicurezza del privato, vedrà prevalere la prima.

Secondo la Corte d'Appello di Milano (14 aprile 1989) "la collocazione delle inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio è legittima in quanto si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile o in quanto, pur arrecando tale pregiudizio, si accompagni ad un'utilità che compensi l'alterazione architettonica (nella specie all'installazione delle inferriate fa riscontro l'interesse dei condomini a tutelare la sicurezza dei propri beni e delle proprie persone)."

Ed anche per il Tribunale di Rimini (25 maggio 1995) "è legittima, in mancanza di effettivo pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, la collocazione di inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio, atteso che la funzione di difesa della proprietà individuale appare senz'altro meritevole di tutela."

11/02/2005 - pubblicato sul Il Mercatino n. 06