

Natale in condominio

Pubblicato: Martedì 7 Dicembre 2021



Detto così sembrerebbe il titolo di una commedia di Eduardo De Filippo dal sapore gradevole e rilassante eppure nella realtà **il periodo più magico dell'anno qualche diatriba la solleva**. Il Natale è alle soglie, ma siamo sicuri che nei condomini tutti i comproprietari accolgano il sentire, in lontananza, le grida “oh, oh, oh” di Babbo Natale con gioia o che questo frastuono costituisca ansie per l’amministratore?

L’incanto e la letizia di tale ricorrenza inizia con l’atmosfera che ci avvolge in quelle che sono le suggestive tradizioni religiose, l’accattivante consumismo e il folklore. Questa ricorrenza è una ed unica e ciascuno se la modella secondo la propria visione del vivere sociale con le sue regole, infatti c’è chi inizia a decorare la casa a novembre, chi come da tradizione attende l’8 dicembre o chi invece non avvertendo lo “spirito del Natale” non se ne preoccupa. **Eh già! gli addobbi argomento spinoso per chi abita in condominio.**

In alcune città, il problema viene risolto a monte, è fatto divieto di posizionare luci o altre decorazioni in palazzi storici o dall’alto valore culturale a salvaguardia del decoro architettonico, ovvero dell’insieme armonico delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali, concetto richiamato dall’art. 1120 4°co. del codice civile (Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico...).

A questo punto è lecito chiedersi: se gli addobbi natalizi hanno carattere temporaneo, costituiranno, in ogni caso, alterazione del decoro?

Gli ornamenti natalizi semplici che non alterano il decoro dell’immobile così come vengono montati, finite le feste, vengono rimossi. Altri, invece, quali luci e Babbi Natali, possono essere banditi perché il regolamento contrattuale condominiale può vietarli e sanzionare il trasgressore. Divieto connesso anche al rischio di dover risarcire i danni provocati dal corto circuito provocato dalle lucine o dalla caduta di qualche addobbo, un po’ troppo ingombrante sulla testa del condomino costretto a passare sotto il balcone iper decorato per entrare nel proprio appartamento.

A questo punto ci si domanda **addobbi si! o no?**

Prima di dare sfogo alla proprio estro “natalizio” è necessario verificare sempre cosa stabilisce il regolamento condominiale, il quale può imporre regole molto più stringenti rispetto a quello assembleare.

Si ricorda, infatti, che il regolamento contrattuale viene predisposto da chi ha costruito il condominio e che viene sottoposto agli acquirenti dei singoli appartamenti, che lo approvano al momento del rogito. L’approvazione di questo regolamento all’unanimità, giustifica la previsione di vincoli e limiti decisamente più serrati a tutela dell’edificio condominiale.

Il regolamento assembleare, invece, è approvato in sede di assemblea a maggioranza tale tipo di consenso fa sì che esso non possa imporre né una disciplina troppo severa né divieti eccessivi.

Questa diversa approvazione si riflette inevitabilmente anche sulla quae*stio* degli addobbi natalizi, infatti, il **regolamento contrattuale può vietare anche le installazioni che, seppur temporaneamente, vanno ad alterare il decoro architettonico dell’immobile** o ne mettano in pericolo la sicurezza. Non solo, ai sensi dell’art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile, esso può prevedere sanzioni per chi ne infrange le regole, da un minimo di euro 200 ad un massimo di euro 800 per chi è recidivo. **E dell’albero di Natale nell’androne dell’edificio ne vogliamo parlare?**

In questo caso si tratta di utilizzare una parte comune del condominio, pertanto non possono essere prese decisioni autonome, bensì occorre una deliberazione assembleare adottata a maggioranza dei condomini. Trattandosi di parti comuni come viene risolto l’eventuale contrasto sulla **ripartizione delle spese?**

La ripartizione delle spese è uno dei motivi più ricorrenti di conflitto tra amministratore e condomini, e il criterio da seguire, salvo diversa convenzione, è disposto dall’art. 1123 cc il quale dispone:” le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio . . . sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno . . . ”, è chiaro quindi che le spese per gli addobbi natalizi e luminarie sono ripartite in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini. Va da sé che se un condomino vuole porre degli ornamenti a sue spese nelle parti comuni, lo può fare anche senza il consenso dell’assemblea, ovviamente rispettando il buon gusto e lasciando libero il passaggio sulle parti comuni.

In conclusione addobbi si! solo se fatto nel rispetto delle regole, del buon senso e del buon gusto d’altronde si tratta del periodo in cui dovremmo pensare meno alle futilità e occuparci di più del prossimo, perché **Natale è... ... “ogni volta che sorridi a un fratello e gli tendi la mano”**.

di A cura dell’avv. Sabina Vuolo