

# Come frazionare un appartamento condominiale in due unità abitative

La procedura da seguire per dividere un immobile in condominio. Limiti e poteri dell'assemblea condominiale

**Martedì 12 aprile 2022**

La [legge 11 novembre 2014, n. 164](#) (c.d. [Legge Sblocca Italia](#)) ha notevolmente semplificato le procedure contenute del [Testo Unico](#) sull'edilizia da seguire in caso di frazionamento (o accorpamento) di un immobile condominiale.

Più precisamente, è oggi possibile dividere un singolo appartamento di ampia metratura in **due alloggi più piccoli** (ovvero unire abitazioni, sia sullo stesso piano che su piani differenti, per realizzarne una più ampia) senza dover ottenere alcun permesso da parte del Comune.

Le regole attualmente in vigore sono le stesse previste per la sostituzione di alcune parti dell'immobile, come l'apertura di porte interne, lo spostamento di pareti e tramezzi o la realizzazione e il miglioramento dei sanitari.

La condizione essenziale da rispettare, dal punto di vista urbanistico, è che **non si modifichi la volumetria** complessiva dell'edificio.

Non è, pertanto, possibile creare nuovi ambienti, né modificare la destinazione d'uso di un immobile, ad esempio, trasformando un'abitazione in ufficio o viceversa.

## La procedura da seguire per il frazionamento di un immobile condominiale

Occorre, prima di dare il via ai lavori, trasmettere al Comune nel cui territorio è ubicato l'appartamento, la **Comunicazione di Inizio lavori asseverata**, redatta da un tecnico abilitato che attesti, sotto la sua responsabilità, che i lavori siano coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti, compatibili con la normativa antisismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che gli stessi non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Alla CILA, vanno allegati l'elaborato progettuale sottoscritto dal tecnico, dal quale evincere la modifica dell'appartamento, ed i dati dell'impresa che effettuerà i lavori.

Al termine delle attività dichiarate, si dovrà inviare, presso il medesimo ufficio comunale, una Comunicazione di fine lavori valida ai fini dell'aggiornamento catastale.

## L'assemblea dei condòmini può opporsi?

Dal punto di vista condominiale, la fattispecie è disciplinata dall'articolo 1122 del codice civile, secondo il quale il singolo, nell'unità immobiliare di sua proprietà, può eseguire tutte le opere finalizzate al miglior godimento della stessa, a condizione che:

- **non rechino danno alle parti comuni;**
- **non determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.**

Egli dovrà, senz'altro, darne preventiva comunicazione all'amministratore dello stabile affinché, quest'ultimo, ne riferisca all'assemblea.

Dal dato normativo, non pare emergere alcun potere di veto da parte della compagine condominiale, la quale, osservati i limiti indicati, e salvo espressi divieti contenuti in una clausola del Regolamento condominiale, che abbia natura contrattuale, che vieti le trasformazioni in commento, potrà solo prendere atto della volontà dell'interessato.

Evidentemente, durante l'esecuzione degli interventi, dovranno essere scrupolosamente osservati gli orari di riposo indicati nel medesimo Regolamento, avendo cura di non danneggiare in alcun modo le parti comuni e di **contenere al minimo i disagi per gli altri comproprietari**.

#### [Analisi di un caso di frazionamento di un immobile condominiale](#)

Questi principi sono stati recentemente ribaditi e sintetizzati dal **Tribunale di Roma, nella Sentenza n. 3381 del 03 marzo 2022**, che ha dichiarato l'invalidità della delibera assembleare con la quale era stata negata ad un condòmino la possibilità di [frazionare il suo immobile in due distinte unità abitative](#).

Il giudice capitolino ha, infatti, sottolineato come il singolo proprietario abbia il diritto di godere appieno della sua proprietà immobiliare, apportando ad essa tutte le modifiche e/o trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione.

Ciò ad un'unica condizione, esclusiva ed essenziale, per non dire vincolante: ossia che i lavori di divisione all'interno del singolo appartamento siano rispettosi dei limiti derivanti dall'art. 1122 c.c., per come sopra evidenziati e che non esista un espresso divieto in tale senso di natura contrattuale, contenuto nel Regolamento di Condominio (Cass. Civ. 13184/16).

Ad avviso del Tribunale, in assenza di condizioni che possano alterare il decoro architettonico e/o pregiudicare la sicurezza dell'intero fabbricato, anche e soprattutto nel silenzio del Regolamento, acquista rilievo decisivo la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Il CTU ha evidenziato la piena conformità degli interventi che si intendevano effettuare all'interno dell'appartamento ai principi codicistici evidenziati e, dunque, in mancanza di condizioni ostative, il Giudice non ha potuto far altro che dichiarare l'illegittimità del deliberato oggetto d'impugnazione.

[I frontalini dei balconi non sono parti comuni del condominio](#)[La prassi da seguire per l'installazione di una pergotenda in condominio](#)