

Superbonus in condominio limitato da decoro architettonico e proprietà privata

Obbligatoria l'unanimità per deliberare i lavori che incidono sull'estetica dell'edificio e sulla proprietà dei condòmini

di Paola Mammarella

19.09.2023 - Gli interventi agevolati col Superbonus possono essere approvati con una maggioranza semplificata, ma ci sono dei limiti. I lavori non possono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio né incidere in modo negativo sulla proprietà individuale dei condòmini senza il loro consenso.

La delibera deve quindi essere adottata all'unanimità. In caso contrario, può essere dichiarata nulla. Lo ha spiegato il Tribunale di Sulmona con la sentenza 234/2023.

Cappotto termico e delibera Superbonus in condominio, il caso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso, presentato da due condòmini, contro la delibera con cui il condominio ha autorizzato la realizzazione di lavori trainanti incentivati con il Superbonus, tra cui la posa del cappotto termico.

Secondo i ricorrenti, proprietari di unità immobiliari all'interno del condominio, la delibera deve essere considerata nulla perché:

- il cappotto termico incide negativamente sugli spazi di proprietà privata riducendo lo spazio calpestabile dei balconi;
- il cappotto termico incide negativamente sul decoro architettonico con una modifica dell'estetica del fabbricato;
- la delibera è stata approvata a maggioranza dei condòmini e non all'unanimità.

I ricorrenti lamentano che l'applicazione di pannelli dello spessore di 15/16 centimetri sul rivestimento in pietra naturale non levigata e di mattoni faccia a vista altererebbe la definizione architettonica dell'edificio.

Il condominio si è opposto, sostenendo che fossero scaduti i termini per impugnare la delibera.

Termini per impugnare la delibera condominiale

I giudici hanno spiegato che nei casi in cui si vuole far valere la nullità di una delibera non esistono termini per l'impugnativa.

Come già affermato dalla Cassazione, si considerano nulle "le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito, le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui **diritti individuali** sulle cose o servizi comuni o sulla **proprietà esclusiva** di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto".

Sempre la Cassazione, nel 2005, ha stabilito che, ai fini dell'impugnazione della delibera condominiale per nullità, non sono previsti termini di decadenza. La delibera può inoltre essere impugnata da chiunque vi abbia interesse. La nullità può infine essere rilevata d'ufficio.

Cappotto termico: delibera condominiale e decoro architettonico

Una volta chiarite le tempistiche, i giudici sono entrati nel vivo della questione, concentrandosi sul decoro architettonico e sui potenziali pregiudizi che gli interventi possono arrecare ai singoli condòmini.

Il Tribunale ha ricordato che, per consolidata giurisprudenza, per decoro architettonico di un edificio si intende "l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico".

È il giudice di merito, ha spiegato il Tribunale, a stabilire se l'intervento provoca un'alterazione del decoro architettonico.

I giudici hanno chiarito che il divieto di realizzare interventi che impattano sulla sicurezza del fabbricato e sul decoro architettonico, contenuto nell'articolo 1120 del Codice Civile, è incondizionato. Questo significa che prescinde dalla formazione di una maggioranza e che anche un solo condomino può esprimere il proprio dissenso e ottenere il ripristino delle condizioni iniziali.

Il Tribunale ha inoltre rilevato che gli interventi avrebbero comportato una riduzione considerevole della profondità dei terrazzini di proprietà dei condòmini, che sarebbe scesa da 62 centimetri a 46 o 47 centimetri.

Si tratta di una modifica alla proprietà esclusiva che, hanno aggiunto i giudici, non può essere deliberata senza il consenso di tutti i condòmini, ma è consentita solo con l'unanimità.

Il Tribunale ha concluso che nella delibera condominiale ci sono due elementi di nullità: l'impatto negativo sul decoro architettonico e quello sulla proprietà individuale dei condòmini.

La nullità della delibera ha quindi sbarrato la strada agli interventi Superbonus.

Superbonus, le semplificazioni sulle delibere condominiali hanno dei limiti

Alla luce di questa pronuncia, è il caso di chiarire che le semplificazioni, introdotte dalla normativa sul Superbonus in materia di delibere condominiali, hanno dei limiti.

La normativa sul Superbonus prevede che la realizzazione degli interventi incentivati può essere deliberata con una maggioranza che rappresenti un terzo dei millesimi di proprietà dell'edificio. Normalmente, invece, per l'adozione delle delibere condominiali è richiesta la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Tuttavia, sia le regole ordinarie sulla maggioranza, sia quelle semplificate per gli interventi agevolati con il Superbonus, devono fare i conti con la tutela del decoro architettonico e della proprietà individuale. In questi casi, come emerge dalla pronuncia del Tribunale di Sulmona, le delibere devono essere approvate all'unanimità perché, in caso contrario, qualunque condominio può far valere la loro nullità.

Articolo tratto da *Edilportale*