

Cappotto termico in condominio: occhio alle parti private

L'esperto risponde: cosa succede se un condomino si oppone al cappotto in quanto invasivo della superficie dei balconi?

di [Gianluca Oreto](#) – 19.06.2023

Il condominio dove abito ha approvato la realizzazione di un intervento di isolamento termico a cappotto che riduce la superficie calpestabile del mio balcone. Come posso oppormi?

L'esperto risponde: il cappotto termico

Oggi provo a rispondere a Giulia R. sulla possibilità in un condominio di realizzare un intervento di isolamento termico (cappotto termico). Stiamo parlando di uno di quegli interventi che consentono la riduzione dei consumi energetici incentivato da varie detrazioni fiscali tra le quali il superbonus (art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020, c.d. Decreto Rilancio).

Per rispondere a questa domanda partiamo dalla regola generale contenuta negli articoli 1121 e 1136 del Codice civile per i quali la realizzazione di un cappotto termico è considerata una "innovazione" che necessita di deliberazioni (in prima convocazione) dell'assemblea di condominio approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se in prima convocazione non si può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. In seconda convocazione la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

In deroga alla regola generale, nel caso in cui per la realizzazione del cappotto termico il condominio utilizzi le detrazioni fiscali di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio (il superbonus), la deliberazione dell'assemblea è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (a prescindere se sia prima o seconda convocazione).

Parti comuni e parti private

Fin qui siamo tutti d'accordo: per intervenire con delle innovazioni sulle parti comuni non serve l'unanimità ma la maggioranza del condominio come sopra definita.

Occorre, però, fare molta attenzione. Quando si parla di cappotto termico è spesso necessario (per motivi tecnici) intervenire su parti che non possono essere considerate "comuni". È il caso dei balconi che, come tante volte chiarito dalla Corte di Cassazione, rappresentano dei prolungamenti della superficie utile della abitazioni e che, quindi, devono essere considerate parti private.

In questo caso il condominio non può approvare un lavoro da realizzare all'interno dell'unità abitativa di proprietà esclusiva di un singolo condomino.

Senza specifica approvazione da parte del condomino proprietario, il condominio non può approvare la realizzazione di un intervento di isolamento termico a cappotto che coinvolge una porzione del balcone di proprietà esclusiva, comportando la perdita di superficie calpestabile.

In questo caso, il condomino si potrà opporre impugnando nei modi e nei tempi previsti la delibera del condominio. Compete, infatti, al singolo condomino valutare e apprezzare il vantaggio dell'intervento che coinvolge parti di sua proprietà e a nulla vale che il mancato isolamento di queste parti possa minare l'efficacia dell'isolamento, lasciando parti comuni dell'edificio esposte a inevitabili ponti termici.

Conclusioni

Rispondendo alla nostra gentile lettrice, la delibera del condominio che non chieda l'approvazione dei singoli proprietari per un intervento che coinvolge i balconi di loro esclusiva proprietà, va ritenuta nulla per

violazione del diritto del condomino all'integrità della superficie della sua proprietà esclusiva e l'opera deve ritenersi illegittimamente deliberata a maggioranza dei condomini.

Questo a prescindere che la posa del cappotto termico possa accedere al superbonus o a qualsiasi altra misura fiscale.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*