

Superbonus in condominio: no a interventi negli appartamenti senza il consenso dei proprietari

L'assemblea condominiale non può perseguire finalità extra-condominiali, nè occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi

di [Redazione tecnica](#) – 09.04.2024

È illegittima la **delibera condominiale** che autorizza **lavori Superbonus** anche all'interno degli appartamenti dei condòmini senza l'esplicito consenso dei proprietari.

Superbonus in condominio: no a interventi non autorizzati negli appartamenti

Lo ha ribadito il **Tribunale di Teramo** con la **sentenza del 19 marzo 2024, n. 311**, dando ragione ai proprietari di alcune unità immobiliari site in un condominio nel quale erano stati deliberati dei lavori di riqualificazione energetica, ma alcuni dei condomini, a differenza di quanto disposto nel contratto di appalto con l'impresa, non avevano mai dato consenso all'esecuzione delle opere sulle loro proprietà esclusive.

Sulla questione, il giudice ha richiamato la normativa prescritta dal **Decreto Rilancio** (D.L. n. 34/2020, convertito in legge n. 77/2020), che, all'**art. 119, comma 9 bis** ha previsto dei quorum deliberativi ridotti, per cui gli interventi in tema di Superbonus richiedono la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Questa normativa, tuttavia, va temperata con la normativa codicistica relativa ai poteri, o meglio alle attribuzioni, dell'assemblea, regolati dall'**art. 1135 c.c. e riguardanti esclusivamente le parti comuni**. L'assemblea condominiale non può quindi perseguire finalità extra-condominiali e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, in quanto qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi.

Quindi, nel caso specifico, gli interventi sulle parti degli edifici di proprietà privata dei singoli condomini avrebbero richiesto l'**approvazione dei singoli proprietari esclusivi** e le delibere assembleari lesive della proprietà privata sono viziata per "eccesso di potere", in quanto in contrasto con l'**art. 1135 c.c.**, interferendo con la proprietà delle singole unità immobiliari.

Sul punto, la stessa giurisprudenza di legittimità ha stabilito che: *"in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, i quali sono fissati tassativamente dal codice (art. 1135 c.c.), non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive"*.

Ne discende che per deliberare lavori che prevedono interventi nelle proprietà private dei singoli condomini è necessario il consenso degli interessati e che la delibera adottata in contrasto con la volontà di alcuni proprietari, che al contempo preveda lavori nella loro proprietà lesivi della stessa, è quindi da considerarsi radicalmente nulla e può essere impugnata anche dopo il decorso del termine di 30 giorni.

Superbonus e delibere condominiali: i precedenti in giurisprudenza

Per corroborare le proprie tesi, il giudice ha richiamato anche due precedenti pronunce di merito:

- la sentenza del Tribunale di Roma del 16 dicembre 2020, n. 17997 con cui la sezione si è pronunciata stabilendo la **nullità della delibera lesiva del diritto di proprietà dei condomini**, andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile (piano di calpestio dei balconi), avendo la stessa approvato *"tout court"* la realizzazione del **cappotto termico** con l'installazione di pannelli isolanti e con spessore variabile senza la specifica indicazione nel capitolato delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà degli attori;
- l'ordinanza del Tribunale di Milano del 30 settembre 2021, che si è invece espressa sulle maggioranze che sarebbero necessarie se in un condominio, il cappotto termico andasse ad incidere sull'estetica e

quindi sul **decoro architettonico dell'edificio**. Anche in questo caso il Tribunale, annullava la delibera condominiale rammentando che *"L'installazione del cappotto termico che determini il cambiamento dell'estetica del fabbricato con il mutamento di colori, materiali e l'introduzione di nuovi elementi architettonici necessita dell'approvazione all'unanimità da parte dell'assemblea condominiale ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma c.c. senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico"*.

La corretta valutazione, quindi, della deliberazione assembleare suscettibile di nullità va effettuata sulla **precisa classificazione dei lavori oggetto di intervento** stando ben attenti a non sconfinare dalle attribuzioni proprie del condominio.

Quest'ultimo, infatti, come sopra precisato, può occuparsi esclusivamente della **gestione dei beni e servizi comuni** e qualsiasi decisione che non attenga strettamente alla propria competenza risulta viziata da "difetto assoluto di attribuzioni" determinando la nullità radicale della deliberazione decretando la possibilità, per il condomino dissenziente, di poter essere impugnata in ogni tempo.

Delibera nulla se si autorizzano lavori su proprietà privata senza il consenso dei proprietari

Tornando al caso in esame, il giudice ha ritenuto radicalmente nulle le delibere condominiali, in quanto affette da difetto assoluto di attribuzioni.

Dalla disamina della relazione tecnica di asseverazione allegata alla CILA venivano infatti descritte lavorazioni che necessariamente si sarebbero estese alle proprietà private, non solo come **interventi c.d. trainati**, ma persino **trainanti**, senza che la delibera avesse espressamente sottoposto all'approvazione dei condomini tale possibilità, limitandosi ad approvare tout court il progetto esecutivo.

Anche la delibera successiva è da considerarsi nulla con riverbero sul **contratto di appalto** nel quale veniva premesso che gli interventi, dunque anche quelli relativi alle parti private dei singoli condomini, sarebbero stati oggetto di deliberazione dell'assemblea condominiale, circostanza non evincibile dalla disamina della richiamata delibera, così come non risulta che l'assemblea abbia autorizzato l'amministratore ad adottare il regime dello **sconto in fattura** ex art. 121 co. 1 lett. a) D.L. n. 34/2020.

Nessuna possibilità quindi di intervenire con lavori all'interno degli appartamenti senza consenso esplicito dei proprietari, messo nero su bianco all'interno della delibera assembleare e senza che basti la maggioranza semplificata di delibera sui lavori Superbonus, legittima per le parti comuni ma non per opere nelle singole unità immobiliari.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*