Finestre sulla facciata condominiale, basta la SCIA?

Aprire finestre o trasformarle in una porta finestra sul muro perimetrale del condominio con la sola SCIA è una prassi diffusa, eppure quel muro appartiene a tutti i condòmini e il Comune controlla la segnalazione solo dopo. Il TAR Lazio (sentenza n. 17387/2026) si misura con il ruolo dell'assemblea, con le verifiche che spettano al Comune e con il peso del verbale scritto a lavori finiti, delle rassicurazioni dell'amministratore e degli adempimenti antisismici.

di Redazione tecnica – 25.11.2026

Aprire una nuova finestra sulla **facciata condominiale** è una scelta del singolo proprietario o riguarda tutto il condominio? Se l'amministratore dice che la delibera non serve, allora si possono iniziare i lavori? Con l'assemblea contraria a lavori finiti, il via libera del Comune regge?

Chi usa la SCIA per aprire finestre sulla facciata condominiale si muove tra due discipline che non sempre dialogano. La segnalazione certificata poggia sull'asseverazione del tecnico e su un controllo comunale che arriva dopo, mentre il muro perimetrale, per il codice civile, di regola appartiene a tutti i condòmini. Con questo confine si misura il TAR Lazio nella sentenza n. 17387 del 3 novembre 2026, chiamato a valutare se un Comune potesse ritenere assentibili con SCIA i lavori con cui un singolo condòmino aveva modificato la facciata dell'edificio.

Il problema riguarda proprietari e tecnici che mettono mano a una facciata condominiale, perché prima ancora del titolo occorre capire che peso abbiano gli altri condòmini e chi debba verificarlo. Entrano in gioco anche la parola dell'amministratore e un verbale scritto quando i lavori erano già finiti, mentre resta da capire se poche aperture in una muratura bastino a chiamare in causa la disciplina antisismica.

Nuove finestre e porta finestra sulla facciata del condominio: la vicenda

I fatti risalgono al febbraio 2023, quando il proprietario di un appartamento ha presentato una SCIA per un intervento che ha comportato l'apertura di due nuove finestre sul muro perimetrale, la trasformazione di due finestre esistenti in un'unica porta finestra sullo stesso muro e una diversa distribuzione degli spazi interni. Lo stesso giorno aveva interpellato l'amministratore, che lo avrebbe rassicurato sulla non necessità di una delibera e che in assemblea ha poi riferito di aver comunque manifestato, a voce, l'intenzione di portare la questione all'ordine del giorno.

L'assemblea si è riunita nel maggio 2023, a opere ultimate, e i condòmini presenti, tranne l'interessato, hanno affidato a un legale la tutela dei propri interessi. Nel luglio 2023 il condominio ha diffidato il Comune a esercitare i poteri di controllo, e nel giugno 2024 l'ufficio tecnico ha ritenuto le opere realizzabili con SCIA c.d. leggera, senza bisogno di ulteriori titoli o autorizzazioni, recependo la documentazione del proprietario, compresi quel verbale e le attestazioni del suo tecnico.

Il condominio ha impugnato il provvedimento lamentando la mancanza del consenso assembleare su un bene comune, una lettura errata del verbale e un'istruttoria appiattita sulle dichiarazioni del tecnico di parte, l'omissione degli adempimenti antisismici, e sostenendo che servisse la c.d. SCIA pesante. Per il Comune, invece, da quel verbale si poteva desumere una sorta di assenso postumo del condominio.

Parti comuni, decoro architettonico e SCIA: il quadro normativo di riferimento

Il codice civile annovera le facciate tra le parti comuni all'art. 1117, salvo diversa previsione del titolo. Per l'art. 1122 c.c., nella propria unità o nelle parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che danneggino le parti comuni o pregiudichino stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso delle opere va data preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea.

Sul versante pubblicistico, l'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) disciplina la SCIA ordinaria e l'art. 23 quella alternativa al permesso di costruire (c.d. SCIA pesante), mentre l'art. 19, comma 6-ter, della Legge n. 241/1990 esclude che la segnalazione sia un provvedimento tacito direttamente impugnabile e consente agli interessati di sollecitare le verifiche dell'amministrazione. Per i profili strutturali rilevano il § 8.4.1 delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018) e il regolamento regionale sugli interventi di minore rilevanza per la pubblica incolumità.

Assenso dell'assemblea e verifiche del Comune: cosa dice il TAR Lazio

Il punto fermo da cui partono i giudici è che ogni intervento che modifichi l'aspetto della facciata, parte comune dell'edificio, richiede una specifica autorizzazione assembleare. Dall'art. 1122 c.c. il TAR ricava che le opere sulla porzione di facciata in uso al singolo esigono il **preventivo vaglio dell'assemblea**, cui spetta escluderne eventualmente la natura pregiudizievole e, di conseguenza, rilasciare l'autorizzazione. Il decoro architettonico, ricordano i giudici sulla scorta del Consiglio di Stato (sentenza n. 219/2022), appartiene all'edificio nel suo complesso, e ogni lavoro che vi incide sensibilmente richiede l'assenso dell'assemblea, cui è rimessa in via esclusiva la valutazione sulla rilevanza estetica. Nel caso esaminato le fotografie mostravano un impatto rilevante, con l'euritmia della facciata interrotta.

Il TAR richiama poi il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (sentenza n. 1296/2022), che a sua volta riprende il Consiglio di Stato, per ricordare che il consenso dei condòmini è un presupposto che il Comune deve accertare in istruttoria, secondo criteri di ragionevolezza, e che condiziona la legittimità del titolo abilitativo. Sulla stessa linea il TAR Toscana (sentenza n. 1508/2024) colloca l'autorizzazione dell'assemblea tra i requisiti di legittimazione quando l'intervento incide in modo sostanziale ed evidente su parti comuni in uso ad alcuni condòmini, e precisa che l'amministrazione, pur non essendo tenuta a complesse ricerche sui diritti dei terzi, non può assentire l'intervento se il contrasto è palese, visto che il terzo potrebbe ottenerne l'inibizione dal giudice ordinario. Da qui la regola che regge la decisione. **Quando una SCIA porta sulla facciata condominiale aperture che ne alterano in modo sensibile l'aspetto, l'autorizzazione preventiva dell'assemblea è un presupposto di legittimazione del segnalante che il Comune deve verificare in istruttoria, e in sua assenza l'intervento non può essere ritenuto assentibile**.

Il verbale non vale come assenso postumo, osservano i giudici, perché esprime in termini inequivoci la volontà dei condòmini di contestare l'intervento, tanto più che la questione era arrivata in assemblea soltanto a opere ultimate. L'opinione personale dell'amministratore è irrilevante ai fini della legittimità delle opere, e il proprietario, che ha eseguito i lavori senza attendere l'esame dell'assemblea, non può invocare un incolpevole affidamento.

Fondata è anche la censura antisismica, perché sulla base di quanto rappresentato dalle parti le opere possono essere ricondotte, per i giudici, agli interventi di minore rilevanza del regolamento regionale e, in particolare, a quelli del § 8.4.1 delle NTC 2018, in un territorio classificato in zona sismica 3A, con l'applicabilità di adempimenti che nel caso non erano stati assolti.

Aprire finestre in condominio con la SCIA: cosa deve documentare il tecnico

Sul piano tecnico, la scelta tra SCIA ordinaria e SCIA alternativa al permesso di costruire non è stata in realtà decisa, perché il TAR ha accolto il ricorso sul difetto di assenso condominiale e sugli adempimenti antisismici, dichiarando assorbite le ulteriori censure, compresa quella sul titolo.

In una prospettiva di sistema, anche se la pronuncia non lo richiama, la minore rilevanza ha la sua fonte statale nell'art. 94-bis del d.P.R. n. 380/2001, che sottrae, tra gli altri, riparazioni e interventi locali all'autorizzazione sismica preventiva. Restano però gli altri adempimenti, e nel caso deciso mancavano proprio questi.

La pronuncia è coerente con quanto già osservato su LavoriPubblici.it sul permesso di costruire in condominio e l'autorizzazione dell'assemblea, commentando la sentenza con cui il Consiglio di Stato ha confermato in appello proprio quella decisione del TAR Toscana. Né la contraddice la lettura più prudente sui limiti dei controlli del Comune sulla SCIA in facciata. Lì l'intervento, identico a opere già eseguite da chi lo contestava, non aveva un rilevante impatto sulla facciata; qui l'impatto è stato accertato e l'opposizione risultava dal verbale prodotto dallo stesso segnalante.

Per il progettista, quando le modifiche di prospetto incidono sensibilmente sulla facciata, la delibera dell'assemblea, che è cosa diversa dalla semplice notizia all'amministratore, va acquisita prima della segnalazione e allegata alla pratica insieme alla documentazione strutturale che la disciplina sismica richiede. Se il vano interessa una muratura portante, l'inquadramento come intervento locale regge, secondo il § 8.4.1 delle NTC, solo se l'opera non cambia in modo significativo il comportamento globale della costruzione e non riduce i livelli di sicurezza preesistenti.

SCIA su parti comuni senza delibera: cosa cambia per proprietari e Comuni

In conclusione, il TAR Lazio ha accolto il ricorso del condominio e ha annullato gli atti con cui il Comune aveva ritenuto assentibile l'intervento.

Per il proprietario la sequenza da seguire è prima l'assemblea e poi i lavori, perché il tempo guadagnato aggirando il passaggio condominiale si paga con il rischio di vedere annullato il via libera comunale, senza poter invocare l'affidamento. Il Comune sollecitato da un terzo, dal canto suo, non può fermarsi alle asseverazioni di parte quando i documenti che riceve raccontano un dissenso.

La decisione si allinea a un orientamento ormai ampio, che separa il controllo pubblicistico dalle liti tra privati ma non consente al Comune di ignorare un conflitto che emerge dagli atti. La facciata è la parte dell'edificio che appartiene a tutti e che tutti vedono, e difficilmente una segnalazione certificata potrà decidere da sola come debba apparire.

Finestre sulla facciata condominiale: le domande più frequenti

Per aprire una finestra sulla facciata condominiale con la SCIA serve l'assenso dell'assemblea?

Secondo il TAR Lazio (sentenza n. 17387/2026), quando l'apertura incide in modo sensibile sul decoro della facciata serve la preventiva autorizzazione dell'assemblea, e il Comune deve verificarla in istruttoria con criteri di ragionevolezza. Il Consiglio di Stato (sentenza n. 1579/2026) ha invece escluso l'obbligo di questa verifica per un intervento privo di un rilevante impatto sulla facciata, uguale nella sostanza ai lavori fatti anni prima dal comproprietario che lo contestava.

Basta avvisare l'amministratore prima di modificare la facciata condominiale?

Per il TAR Lazio no, quando le opere incidono in modo sensibile sulla facciata. L'art. 1122 c.c. impone di avvisare prima l'amministratore, tenuto a riferirne all'assemblea, e i giudici ne ricavano la necessità del preventivo vaglio dell'assemblea, che le rassicurazioni informali dell'amministratore non possono sostituire.

Un verbale di assemblea redatto a lavori finiti vale come assenso?

Nel caso deciso dal TAR Lazio no. L'assemblea, chiamata a pronunciarsi soltanto a opere ultimate, aveva incaricato un legale di tutelare i condòmini, e per i giudici quel verbale esprimeva opposizione all'intervento e non un assenso postumo.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*