

La delibera sul cappotto deve evitare di cambiare beni privati dei dissenzienti

MAGGIORANZE E 110%

Soglie e superficie dei balconi a rischio per lo spessore dei materiali

Da valutare le parti dedicate esclusivamente al decoro architettonico dell'edificio

Michele Orefice

In condominio l'installazione del cappotto termico sulle pareti dell'edificio può rappresentare la via più veloce per assicurare ai condòmini il beneficio fiscale dell'ecobonus 110%, visto che per deliberare l'approvazione di tale intervento è sufficiente un quorum assembleare ridotto (la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno un terzo dei millesimi totali dell'edificio).

Per approvare l'installazione del cappotto, con una delibera legittima, però, non basta rispettare i quorum deliberativi, ma occorre anche che l'assemblea valuti le eventuali conseguenze dell'intervento tecnico da realizzare. In proposito, l'assemblea non potrebbe decidere di obbligare i condòmini dissenzienti a eseguire interventi nelle loro parti esclusive, a seguito dell'installazione del cappotto termico sull'edificio condominiale. La delibera con la quale, senza il consenso del proprietario esclusivo, dovesse essere approvata l'esecuzione di lavori, che incidono sulla proprietà individuale, sarebbe affetta da nullità assoluta (Corte di cassazione, sezione seconda, sentenza 13116 del 30 dicembre 1997). Occorre quindi che l'assemblea verifichi, in via preliminare, se l'installazione del cappotto termico possa determinare a carico dei condòmini dissenzienti una spesa per la realizzazione di opere di adeguamento delle loro parti private.

Soglie e davanzali

Per esempio, un particolare da valutare attenzione, è lo spessore dei pannelli del cappotto da installare e non soltanto perché un buon cappotto ter-

mico deve avere almeno diecimetri, per garantire una efficiente coibentazione, ma soprattutto perché l'installazione potrebbe comportare la sostituzione dei davanzali.

Tali coperture, comunemente dette soglie e, così come le finestre si presumono di proprietà esclusiva, anche le soglie asservite alle stesse finestre si presumono di proprietà esclusiva.

La Cassazione (sentenza 7831/90) ha precisato da tempo che «a valutazione se determinate parti di un edificio condominiale siano necessarie all'uso comune ovvero siano determinate al servizio o all'ornamento della proprietà di un determinato condominio non può essere generalizzata ma va fatto caso per caso, individuando, quindi, la precipua funzione di tali parti in rapporto alla proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristiche dell'intero edificio».

Va da sé che le spese per gli interventi di sostituzione del davanzale, che siano derivate dall'installazione del cappotto termico sulle pareti dell'edificio, restano di competenza esclusiva del proprietario dell'unità immobiliare in cui insistono, salvo che non si tratti, per esempio, di palazzi d'epoca. In altri termini, la delibera che approva la realizzazione del cappotto, senza tenere in considerazione il fatto che dalla sua installazione derivano a carico dei singoli condòmini spese di manutenzione delle parti esclusive, o viene approvata all'unanimità di tutti i comproprietari dell'edificio, oppure rischia di essere dichiarata nulla a seguito di azione proposta dal dissenziente, rendendo impossibile l'utilizzo del superbonus 110% da parte dei condòmini.

Valutazione preventiva

Ragion per cui è fondamentale che l'assemblea valuti preventivamente il progetto di installazione del cappotto, al fine di evitare che la delibera approvata possa essere dichiarata nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condòmini. Di recente, infatti, il Tribunale di Roma, con sentenza 17797/2020, ha dichiarato nulla la delibera che approvava la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale, in quanto il

condominio, nell'approvare i lavori, non aveva provveduto ad un previo esame tecnico di fattibilità di tale opera e la realizzazione del cappotto termico, con il suo spessore, aveva ridotto il piano di calpestio dei balconi di proprietà degli attori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUPERBONUS

Sul portale Enea comunicazioni per i lavori 2021

Operativi sul portale detrazionifiscali.enea.it i siti **ecobonus2021** (riqualificazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente con detrazioni del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e **bomuscasa2021** (per le ristrutturazioni edilizie) per trasmettere all'Enea i dati relativi agli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2021. L'invio dei dati deve avvenire entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Per tutti gli interventi conclusi tra il 1 gennaio 2021 e il 25 gennaio 2021, il termine di 90 giorni decorre dal 25 gennaio 2021. Sul portale efficienzaenergetica.enea.it le faq e il vademecum su ecobonus e superbonus 110 per cento.

— **Davide Madeddu**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

