Circolare n°451/C/2021: Cappotti: se il vantaggio è comune non c’è lesione della proprietà privata.

5 Ottobre 2021

La realizzazione dei cappotti termici in condominio può dar luogo a qualche problema laddove comporti una diminuzione della superficie calpestabile sui balconi di proprietà privata. La questione è se la decisione dell’assemblea, presa con le prescritte maggioranze (che per il Superbonus 110% sono peraltro “semplificate”) possa costringere i condomini a subire il restringimento del proprio balcone.

In linea generale il principio di diritto, ampiamente validato dalla giurisprudenza, è che l’assemblea condominiale non possa disporre anche per quanto concerne beni appartenenti esclusivamente ai singoli condomini.

Deve, quindi, ritenersi nulla una delibera di condominio che approvi di far eseguire un cappotto termico sulla facciata (che è parte comune) ma che vada ad incidere anche sulle proprietà private?

Il Tribunale di Milano con Ordinanza del 13 agosto 2021 n. 30843 ha espresso un principio assolutamente innovativo spingendosi, infatti, ad affermare che l’installazione del “cappotto” sulle facciate risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni e risulta finalizzato al soddisfacimento di interessi “altamente meritevoli di tutela” quale il miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio complessivamente considerato. Rispondendo, quindi, ad una esigenza della collettività dei condomini, una minima riduzione della superficie disponibile dei balconi appare irrilevante poiché l’intervento risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni. Se così non fosse occorrerebbe il voto unanime dei condòmini, con conseguente frustrazione della ratio sottesa all’intervento legislativo.

Il Tribunale sottolinea al tempo l’opportunità di esaminare il singolo caso concreto nell’ottica di un contemperamento tra i diversi interessi contrapposti nel solco della c.d. “solidarietà condominiale” più volte affermata dalla Suprema Corte (cfr. da ultimo Cass. 7938/2017). Sempre sul tema, si segnala una sentenza di alcuni mesi fa del Tribunale di Roma (n. 17997 del 16 dicembre 2020) che ha ritenuto, invece, nulla la delibera che approvando l’esecuzione del cappotto termico con l’istallazione di pannelli isolanti e con spessore variabile, non forniva però la specifica indicazione delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà dei condomini con ciò determinando una lesione del loro diritto di proprietà.

46373-Circolare n 451_C_2021.pdfApri