



Lavori condominiali, quali in edilizia libera?

Quando si può parlare di edilizia libera in condominio.

Avv. Anna Nicola - Foro di Torino 16/06/2020

L'edilizia libera

Per **edilizia libera** s'intendono quegli interventi edili che **non necessitano di alcuna comunicazione/abilitazione o autorizzazione, che dir si voglia**, da parte dell'ente comunale. Non vengono in considerazione neppure le CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) o le SCIA (segnalazione certificato inizio attività).

Com'è noto, la matrice è il D.P.R. n. 380 del 2001, il cui art. 6 disciplina appunto l'attività libera.

Si tratta principalmente di:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW
- Eliminazione delle barriere architettoniche
- Attività di ricerca nel sottosuolo
- Movimenti di terra
- Serre mobili stagionali
- Pavimentazione di aree pertinenziali
- Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici
- Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza mobili stagionali

Naturalmente occorre il **rispetto delle altre normative** di settore, che possono venire in questione nei singoli casi concreti. Così recita l'art. 6: "*Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*" gli interventi di cui sopra sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo

Con il D.M. 2 marzo 2018 è stato anche approvato il **glossario** degli interventi edili liberi con una sorta di esemplificazione di quali possano essere.

Per esse quindi non è necessaria alcuna comunicazione di inizio attività o altro, anche se è prevista la cd. **CEL** (comunicazione edilizia libera), che si può qualificare quale semplice comunicazione per presa d'atto.

A seconda del contenuto dell'intervento, se si qualifica come manutenzione ordinaria o straordinaria, la **deliberazione dell'assemblea** di voler procedere con esso avrà le rispettive maggioranze -più o meno stringenti- prescritte dall'art. 1136 c.c. in generale e dalle singole norme nello specifico, ove sancite.

Edilizia libera in condominio

Nel condominio vige una specifica norma introdotta dalla riforma che vede in modo favorevole certi interventi.

Si tratta dell'art. 1120 - dal secondo comma in avanti - c.c. per le nuove innovazioni, che per il loro contenuto ritengo corretto definire "**innovazioni sociali**".

"I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

*2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le **barriere architettoniche**, per il **contenimento del consumo energetico degli edifici** e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per **la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari** o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;*

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto."

La norma detta poi le modalità a partire dalla **convocazione** dell'assemblea che deve essere posta in essere dall'amministratore anche se la richiesta arriva da un solo condomino. La chiamata assembleare deve essere **entro trenta giorni** dalla richiesta.

La richiesta del condomino deve contenere l'indicazione del **contenuto specifico e delle modalità di esecuzione** degli interventi proposti, altrimenti l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

La barriere architettoniche e gli impianti fotovoltaici sono previsti sia qui sia nel testo del DPR 380/2001, art. 6. Quindi è indubbia la loro natura di edilizia libera.

Edilizia libera del singolo condomino

Modifiche all'unità immobiliare

Sempre in ambito condominiale occorre porre mente a ciò che può fare il singolo condomino. Il riferimento è all'art. 1122 c.c. sulla cui base il condomino può apportare **modifiche alla proprie unità immobiliare e ai beni di cui ha l'uso esclusivo** senza che le opere che rechino danno alle parti comuni, o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Qualsiasi intervento voglia eseguire il condomino nella sua proprietà, deve obbligatoriamente sempre rispettare detti parametri, non potendo recare comunque pregiudizio all'edificio sotto questi aspetti, come non può recare danno alle parti comuni.

In ogni caso, deve sempre dare **preventiva notizia all'amministratore** che ne riferisce all'assemblea. Occorre sempre questa comunicazione prima di procedere ai lavori.

Impianti di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili del singolo

Il condomino a norma dell'art. 1122 bis c.c. può anche realizzare **impianti di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili**.

Esso deve avvenire in modo tale da recare il **minor pregiudizio** possibile alle parti comuni dell'edificio e alle unità immobiliari a cui non prestano servizio per tutta la collocazione dell'impianto sino a arrivare alle singole diramazioni delle utenze.

Inoltre occorre preservare in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Occorre comparare, anche solo in via astratta, i possibili luoghi dove eseguire l'intervento: esso può essere realizzato dove vi è minor fastidio per lo stabile. Già il solo pregiudizio è di ostacolo all'attività del singolo, non dovendovi essere gli estremi di un concreto danno mentre il decoro architettonico assurge a limite assoluto: il decoro dello stabile deve essere sempre garantito.

E' consentita l'installazione di impianti di produzione di energia di fonti rinnovabili anche da parte di un solo condomino su una superficie comune, purché idonea, sia essa il lastrico solare o un altro bene comune.

Per entrambe le tipologie di impianto (radio-televisivo e di produzione di energia da fonti rinnovabili), ove si rendano opportune **modificazioni delle parti comuni**, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico nonché le modalità di esecuzione degli interventi.

La comunicazione è necessaria in questi termini per permettere al condominio di comprendere l'intervento che il singolo vuole realizzare.

Si ritiene che l'amministratore, ricevuta la comunicazione del condomino, abbia l'onere di riunire un'assemblea *ad hoc*, pur se non specificato espressamente dall'art. 1122 bis c.c. **L'assemblea autorizza l'intervento** con le maggioranze prescritte dal quinto comma dell'art. 1136 c.c. cioè a maggioranza degli intervenuti alla riunione, che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'edificio.

L'assemblea può decidere di imporre al singolo **apposite cautele** a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio o richiedere il rilascio di **idonea garanzia** per i danni che dovessero derivare alle parti comuni dall'esecuzione dell'intervento.

Può inoltre deliberare, a richiesta degli interessati, di **ripartire l'uso** del lastrico solare e delle altre superfici comuni ai fini dell'installazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

La deliberazione deve essere presa a maggioranza degli intervenuti rappresentanti i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Si tratta della facoltà concessa agli altri condomini di avere (anche loro) un proprio impianto di energia.

La decisione del condominio deve salvaguardare le clausole del regolamento, ove vi siano, che hanno come oggetto le "*diverse forme di utilizzo*" delle superfici comuni coinvolte dagli interventi in esame.

L'avviso del condomino è al fine di permettere all'amministratore e all'assemblea di evidenziare all'interessato un eventuale intervento sostitutivo rispetto a quello preventivato e presentato dall'interessato, di contenuto meno invasivo per le parti condominiali coinvolte dall'intervento. Così può essere anche per l'indicazione di un diverso luogo, dove posizionare l'impianto.

La decisione del condominio deve salvaguardare le clausole del regolamento, ove vi siano, che hanno come oggetto le "*diverse forme di utilizzo*" delle superfici comuni coinvolte dagli interventi in esame, siano il lastrico solare o altro luogo idoneo.

Questa formulazione è interpretabile nel senso che lo spazio del lastrico solare (o di altro bene comune) deve permettere l'installazione di tanti impianti quanti sono i singoli condomini, alla luce del principio del pari uso del bene ex art. 1102 c.c., o comunque deve rispettare la specifica destinazione della superficie che è stata alla stessa impressa dal regolamento di condominio.

Si ricorda a questo proposito che la **clausola del regolamento in termini di godimento di un bene comune** non richiede l'unanimità dei consensi, potendo essere assunta anche con il sistema maggioritario.

Sotto questo profilo, non vi è alcuna distinzione tra regolamento assembleare e quello

contrattuale, diversamente dal caso in cui viene attribuito il diritto di proprietà o altro diritto reale a un singolo condomino di un certo bene che altrimenti ricadrebbe nella comunione condominiale.

In quest'ultimo caso, la relativa disciplina può essere contenuta solo nel regolamento contrattuale (cfr., Anna Nicola, Guida al condominio, volume II, casa editrice Utet, 2011)

Se l'assemblea, convocata per i temi in questione, non ritiene di dover richiedere le cautele previste dalla norma in esame, non avendo da prescrivere alcunché al riguardo, si ritiene comunque opportuna la **verbalizzazione** che l'assemblea è stata convocata in ragione della comunicazione ricevuta dall'amministratore con cui il singolo ha esposto - allegando eventuale **perizia tecnica** - le **modalità di installazione dell'impianto**, sia esso di radiodiffusione o di fonti rinnovabili.

Nel verbale bisogna anche curare la parte concernente il deliberato condominiale, indicando che l'assemblea non ha nulla da evidenziare al riguardo, "*autorizzando*" la realizzazione del singolo impianto come da comunicazione e documentazione prodotta dal condomino.

In termini di impianto condominiale, il Governo, allo scopo di favorire la diffusione degli impianti fotovoltaici per la produzione di energia pulita, e con l'obiettivo di ottenere il contenimento del consumo energetico nei condomini, nel comma 2 dell'articolo 26 della Legge 10 del 9 gennaio 1991 ed in seguito l'articolo 123 del DPR 380 del 6 giugno 2001, ha previsto che è sufficiente deliberare con la maggioranza di quote millesimali per ottenere l'installazione di un impianto fotovoltaico nel condominio.

Gli incentivi per l'utilizzo del fotovoltaico sono suscettibili di utilizzazione separata mentre i condomini che non vogliono utilizzare l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico possono per legge richiedere l'esonero dalla spesa. In questo caso i condomini che chiedono l'esonero non trarranno vantaggio dall'impianto fotovoltaico e dagli incentivi del Conto Energia.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/quando-si-puo-parlare-di-edilizia-libera-in-condominio.17083>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano