



Rimozione veranda per lavori facciata: a chi spetta?

Spese necessarie a smontare la veranda per consentire i lavori di rifacimento o ripristino della facciata: chi paga?

Avv. Mariano Acquaviva - Foro di Salerno 21/10/2020

Secondo l'art. 1117 c.c., la facciata del condominio rientra tra le parti comuni dell'edificio. Ciò significa che i lavori di manutenzione, ristrutturazione e/o ripristino dovranno essere sopportati da tutti i condòmini, in proporzione al valore della proprietà esclusiva da ciascuno posseduta.

Quando si tratta di effettuare lavori sulla parete esterna del condominio, però, potrebbe porsi un problema: quello di smontare le verande per consentire le operazioni.

A chi spetta questo tipo di lavoro? Chi deve sopportare la spesa quando le **verande devono essere smontate per consentire i lavori condominiali**?

A tal proposito, le soluzioni che si possono astrattamente prospettare sono due: i costi della rimozione delle verande e di ogni altro elemento esterno che possa intralciare i lavori devono essere sostenuti dai singoli condòmini, ciascuno con riferimento alla sua proprietà; l'onere incombe sulla ditta appaltatrice, con la conseguenza che anche questo tipo di intervento va diviso tra tutti i condòmini secondo i millesimi posseduti.

Qual è la soluzione esatta? **A chi spetta la rimozione delle verande per rifare la facciata?**

La facciata del condominio

Si è detto che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la facciata del condominio rientra tra le parti comuni dell'edificio, a meno che il **titolo** non disponga diversamente.

Per facciate deve intendersi l'aspetto esteriore dell'edificio, quello che, di fatto, costituisce il **decoro architettonico** del fabbricato.

Rimozione verande: a chi spetta?

Essendo un bene comune, i lavori che riguardano la facciata condominiale devono essere sostenuti da tutti i condòmini in ragione delle quote di proprietà espresse in **millesimi**.

Il problema è che, quando si commissionano interventi che hanno ad oggetto la facciata, potrebbero esservi elementi che possono creare impiccio alla corretta esecuzione dei lavori. È il caso delle **verande**.

La veranda è quell'elemento esterno risultante dalla **chiusura del balcone** o del terrazzo di un'abitazione, integrando la trasformazione del vano in superficie abitabile con creazione di maggiore volumetria e di un nuovo locale autonomamente utilizzabile.

Si tratta di un intervento di trasformazione urbanistica, pertanto deve essere preceduta dal rilascio di permesso a costruire, non essendo configurabile né come pertinenza, né come intervento di manutenzione straordinaria o restauro.

A chi spetta la **rimozione delle verande** per consentire i lavori sulla facciata condominiale? Alla ditta appaltatrice dei lavori, la quale ovviamente imputa il costo del lavoro a tutti i condòmini, oppure al singolo proprietario dell'alloggio a cui accede la veranda?

Quest'ultima è la soluzione giusta: per quanto la veranda, essendo elemento esterno, possa

essere fatta rientrare nel concetto di elemento incidente sul decoro architettonico dell'edificio, essa è pur sempre di proprietà del singolo condomino.

Dunque, per quanto la sua realizzazione possa essere osteggiata dall'assemblea per violazione del decoro architettonico, la veranda resta una parte accessoria aperta dell'unità immobiliare, un vero e proprio **vano aggiuntivo** della medesima, e pertanto i costi inerenti alla sua rimozione (e successiva, eventuale, installazione) gravano sul singolo proprietario, non su tutti i condòmini.

Responsabilità del condominio che non vuole rimuovere la veranda

Se il condominio delibera per il rifacimento della facciata o per qualsiasi altro intervento di manutenzione o ristrutturazione, ciascun proprietario è tenuto a collaborare rimuovendo, se necessario e se richiesto dalla natura dell'intervento, la propria veranda.

Il **costo dell'intervento** di rifacimento della facciata va diviso tra tutti i condòmini, mentre quello inerente alla **rimozione della veranda** grava solamente sul proprietario della stessa. Cosa succede se il singolo condomino dovesse rifiutarsi di collaborare, opponendosi alla rimozione della veranda a proprie spese?

In un'evenienza del genere, il condominio sarebbe legittimato ad agire in sede giudiziaria per ottenere la rimozione della veranda a spese del singolo proprietario e, ovviamente, anche il **risarcimento dei danni**, che può essere quantificato provando ad esempio il ritardo all'esecuzione dei lavori provocato dall'opposizione del condominio, oppure dalla perdita della caparra eventualmente versata alla ditta appaltatrice la quale, davanti all'impossibilità di operare il rifacimento della facciata, ha risolto il contratto.

In pratica, se un condomino dovesse rifiutarsi di far **smontare la veranda** esistente per far eseguire le opere di ripristino o di rifacimento necessarie, dovrà assumersene la responsabilità personalmente nei confronti del condominio e dei terzi eventuali danneggiati.

Il ripristino dei frontalini dei balconi e la veranda

Quanto detto vale soprattutto se la presenza della veranda rende impossibile compiere a regola d'arte opere che concernono la **messa in sicurezza** della facciata condominiale, cioè opere necessarie a evitare in futuro danni a persone e cose. È il caso del **ripristino dei frontalini del balcone**.

Secondo parte della Corte di Cassazione (ordinanza n.27413/2018) le **spese per la manutenzione dei frontalini dei balconi** sono da ripartire secondo apposite tabelle millesimali poiché trattasi di un intervento di **competenza condominiale** attenente al decoro architettonico dell'edificio.

Il ripristino dei frontalini dei balconi richiede in genere un intervento per cui bisogna **rimuovere** il vecchio pavimento e i correntini perimetrali. La presenza della veranda non permetterebbe di eseguire l'intervento a regola d'arte.

Anche in questa circostanza, le **spese per smontare la veranda** sono a carico del singolo condomino il quale, se rifiutasse, dovrà assumersene la responsabilità personalmente nei confronti del condominio e dei terzi eventuali danneggiati.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/spese-necessarie-a-smontare-la-veranda-chi-paga.17480>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano