Via Giacomo Matteotti n. 31 - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522851405 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Cappotto condominiale: no al diniego del singolo sul proprio balcone.

Tribunale di Milano: il singolo condomino non può impedire al condominio la realizzazione del cappotto sul proprio balcone.

16 settembre 2021/di Giuseppe De Luca

La **riduzione della superficie di calpestio di un balcone** può costituire un motivo valido per bloccare la messa in opera del cappotto termico sulla facciata ai fini del Superbonus?

Al riguardo il **Tribunale di Milano** si è pronunciato (con procedimento iscritto al N.R.G. 30843/2021) in merito ad un condominio che voleva accedere al Superbonus attraverso un intervento trainante di coibentazione termica della facciata consistente nell'installazione di un cappotto termico.

Il caso

Un condominio, abitato da oltre 230 condòmini, deliberava l'approvazione e l'esecuzione di importanti lavori di ristrutturazione per il valore complessivo di circa 33.500.000 di euro avvalendosi, in parte, dell'agevolazione del Superbonus 110% di cui all' art. 119 dl 34/2020.

A tale delibera si opponevano undici condòmini, che tra l'altro, lamentavano che **l'installazione del "cappotto termico" sulla facciata condominiale avrebbe comportato un restringimento della superficie disponibile** dei loro balconi di circa 4-5 cm, a causa dello spessore del "cappotto".

La questione giungeva nelle aule del Tribunale di Milano.

La decisione del Tribunale di Milano

I giudici premettono che, in generale, l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni.

I togati tuttavia rilevano che nel caso specifico l'installazione del cappotto termico avverrebbe sulle facciate del condominio (e dunque su beni comuni) e ritengono pertanto che tale minimo sacrificio sia tollerabile:

in ragione del fatto che esso ***risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni*** *(la facciata e in generale lo status energetico degli edifici) e risulta finalizzato al soddisfacimento di interessi, sia della collettività condominiale sia pubblicistici, altamente meritevoli di tutela (risparmio energetico) e in relazione ai quali il minimo sacrificio connesso alla riduzione della superficie disponibile dei balconi appare invero recessivo.*

Il Tribunale precisa che le delibere impugnate non hanno ad oggetto diretto i beni di proprietà esclusiva dei condomini bensì riguardano **lavori finalizzati alla manutenzione e al miglioramento dei beni comuni** (facciate in primis), pertanto ciò di cui si dolgono i ricorrenti sono gli effetti sulle parti di proprietà esclusiva di lavori aventi ad oggetto primario i beni comuni.

Quindi, secondo i giudici, risulta naturale che interventi edili sulle facciate condominiali possano ripercuotersi anche sulle parti di proprietà esclusiva dei condomini (i balconi) ma **non può ritenersi che qualunque effetto di siffatta natura assuma i connotati di lesione del diritto di proprietà esclusiva**, con conseguente invalidità della delibera assembleare.

Se fosse vero il contrario, sottolineano i giudici del Tribunale di Milano, l'installazione di "cappotti termici" sulle facciate dei condomìni sarebbe sostanzialmente subordinata al voto unanime dei condòmini, "*con conseguente frustrazione della ratio sottesa all'intervento legislativo (riguardante, invero, plurimi interventi ma contemplante espressamente proprio gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, art. 119 comma l lett. a) d.l. 34/2020)"*.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

Fonte: https://biblus.acca.it/cappotto-condominiale-no-al-diniego-del-singolo-sul-proprio-balcone/

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

