



Lo spostamento delle tramezze da parte del condomino: un'operazione complessa.

In linea di principio, ogni condomino è libero di modificare la propria porzione esclusiva, a condizione di non arrecare ingiusto pregiudizio agli altri condomini e di considerare di tutti i diversi aspetti dell'operazione.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominioweb 11/10/2022.

Tale principio è espresso **nell'art. 1122 c.c.**, secondo cui nell'unità immobiliare di sua proprietà il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro dell'edificio.

In ogni caso, è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. **Il condomino può, quindi, spostare tramezze ove da ciò non derivi concreto pregiudizio agli altri condomini.**

Il cedimento del solaio.

Non si può escludere che, demolendo una o più tramezze per ricollocarle in altra posizione, si verifichino danni alle strutture comuni o il crollo del solaio dell'appartamento soprastante.

In tale ultimo caso però è possibile **che il crollo sia imputabile al condomino titolare dell'appartamento soprastante**. La questione è stata trattata nella sentenza della Cassazione n. 32344 del 13 dicembre 2018. Nel caso in questione, riformando totalmente la decisione di primo grado, la Corte di appello ha ritenuto che le opere di ristrutturazione effettuate dalla convenuta non avessero interessato parti comuni dell'edificio aventi funzione portante, ma unicamente pareti divisorie e **che il cedimento fosse imputabile allo stato di avanzato degrado del solaio, già vetusto**, il quale poteva certo aver tratto precario sostegno dalle tramezze dell'appartamento sottostante, **senza che tuttavia questi avessero assunto la natura di strutture portanti di proprietà comune**.

La Cassazione ha ritenuto condivisibile l'iter logico-giuridico seguito dalla Corte territoriale: in tal caso l'apprezzamento dei Giudici d'appello, non è sindacabile in sede di legittimità.

Regolamento e spostamento tramezze nell'appartamento

Naturalmente lo spostamento di tramezze non è possibile **se una clausola di natura contrattuale del regolamento vieta espressamente ogni modifica interna dell'appartamento**: in tal caso lo spostamento di tramezze sarebbe sempre illegittimo.

Allo stesso modo non è possibile procedere alle modifiche in questione se una clausola del regolamento condominiale condiziona le modifiche esterne ed interne delle proprietà individuali, **al benessere scritto, rispettivamente, di un tecnico incaricato dall'assemblea condominiale o dell'amministratore di condominio**. Si ricorda però che i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono, però, risultare **da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito**, non suscettibile di dar luogo ad incertezze (Cass. civ., sez. II, 20/10/2016, n. 21307).

Problemi urbanistici

La modifica delle tramezzature interne di un fabbricato non richiede né il permesso di

costruire (o la SCIA alternativa al permesso di costruire: Tar Lazio 19 aprile 2022 n. 4635), **né l'autorizzazione paesaggistica** (Tribunale, sez. II-bis, 28 gennaio 2021, n. 1208: le opere di modifica di spazi interni, sia pure eseguite attraverso demolizione e ricostruzione di tramezzature, non integrano un intervento soggetto a permesso di costruire e neanche a SCIA, non venendo in rilievo alterazioni dei parametri urbanistici ovvero incrementi di volumetria e superficie; né rilevano *"i rigorosi limiti imposti dal vincolo paesaggistico"*, trattandosi di *"opere meramente interne, che non hanno comportato in alcun modo aumento dei volumi preesistenti, né possono essere considerate, in generale, elementi detrattori del vincolo, non potendo in alcun modo alterare il paesaggio, né la percezione che di questo si abbia dai luoghi accessibili al pubblico"*).

È vero infatti che la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, **costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori** (originariamente ai sensi dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, che disciplina gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata).

In tali ipotesi, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo.

Recentemente **sono state considerate lecite le demolizioni di tutte le tramezzature interne (ordinari laterizi forati, rivestite con intonaco da ambo i lati) dell'unità immobiliare di una società condomina destinata a ufficio occupante il primo piano del caseggiato.**

Dette tramezzature sono state ricostruite con la tecnica del cartongesso (pareti a struttura metallica e lastre di gesso rivestite). **Gli elementi rimossi erano "tramezzature" interne in materiale con basse prestazioni in termini di resistenza (laterizi forati).** Per di più, molte non erano collocate tra le maglie dei telai strutturali e non erano in grado di sviluppare una significativa interazione con i medesimi, **mentre anche per quelle collocate nelle specchiature del telaio si è ritenuto irragionevole ipotizzare accorgimenti costruttivi in grado di garantire efficace collegamento e aderenza per garantire la trasmissione degli sforzi e l'inalterabilità** (Tar Emilia Romagna 3 gennaio 2022 n. 3).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/lo-spostamento-delle-tramezze-da-parte-del-condomino-unoperazione-complessa.19797#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano