

Le difficoltà del Superbonus tra proprietà privata e decoro architettonico

Nota Redazionale

Sono sempre più numerose le controversie civili concernenti le delibere assembleari di approvazione dei lavori Superbonus. Spesso infatti i condòmini chiedono di sospendere l'esecutività della delibera non solo per ragioni puramente economiche ma anche giuridiche, quali la violazione della proprietà privata e la lesione del decoro architettonico dell'edificio.

Considerata la novità della materia, non si è attualmente formata una giurisprudenza univoca sul punto. Tuttavia è possibile delineare delle "tendenze" di fondo.

Partendo dalla possibile violazione della proprietà privata, i tribunali hanno cercato, caso per caso, di comprendere quando gli interventi sulle parti comuni, costituissero una limitazione della proprietà privata. Il Tribunale di Busto Arsizio, con la sentenza del 7 aprile 2021, n. 514, ha ritenuto nulla la delibera di approvazione di un cappotto termico dallo spessore di 12 centimetri che avrebbe conseguentemente ridotto la superficie calpestabile del balcone di uno dei condòmini, il quale si era pertanto opposto. La delibera veniva ritenuta nulla, riconoscendo la prevalenza del diritto di proprietà del condomino sulla propria unità abitativa. Diversamente invece il Tribunale di Milano, con la sentenza 30843 del 13 agosto 2021, ha ritenuto che il cappotto termico incidente per "soli" 4-5 centimetri sulla superficie disponibile dei balconi dei condòmini ricorrenti non ledesse il loro diritto di proprietà esclusiva. Al contrario sarebbero, in tale ipotesi da considerarsi meritevole di maggior tutela gli interessi sia della collettività dei condòmini che pubblici più in generale, uno fra tanti quello del risparmio energetico. Insomma, al momento emerge solo un'interpretazione "case by case" e risulta complesso individuare un orientamento univoco.

Anche per ciò che concerne il decoro architettonico, si riscontra il tentativo dei giudici di bilanciare gli interessi dei condòmini come singoli e in quanto collettività. Per decoro architettonico si intende *"l'insieme armonico di linee architettoniche e delle strutture ornamentali anche di un edificio che siano idonee a conferire al condominio una propria identità"* [1]. Le alterazioni del decoro architettonico sono da ricondursi all'art. 1120 c.c. che prevede che: *"Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*. Secondo l'interpretazione della prevalente giurisprudenza di legittimità e di merito di tale disposizione, per le modifiche del decoro architettonico sarebbe necessaria l'approvazione unanime dei condomini. Sul punto si è espresso il Tribunale di Milano con l'ordinanza n. 35338 del 18

ottobre 2021: a seguito della richiesta di parte dei condòmini di sospendere l'esecuzione della delibera il Tribunale rilevava che nonostante il cappotto termico costituisse un intervento migliorativo, le sue ricadute avrebbero avuto, nel caso di specie, un impatto forte sulle facciate, le quali sarebbero state private dei caratteristici *klinker* che al termine dei lavori avrebbero avuto un aspetto e un colore completamente diverso. Quindi, intervenendo i lavori sull'aspetto complessivo dell'immobile, il Tribunale richiedeva l'approvazione della delibera all'unanimità da parte dei condòmini, confermando, in sostanza, la tesi della giurisprudenza prevalente.

Pertanto i giudici, nelle loro decisioni, dovranno effettuare un equo contemperamento delle ragioni del condominio in quanto collettività - in *primis* l'esigenza di ottenere un efficientamento energetico - con quelle dei singoli condòmini, purché queste non si rivelino dei meri pretesti per ostacolare l'esecuzione dei lavori.

[1] P.MONGELLI, "Il bonus 110%, il cappotto termico e il decoro architettonico di un edificio condominiale", Immobili e proprietà, n. 5, 1° maggio 2022, p.304.