

Proprietà e diritti reali

Cappotto termico, parti comuni e necessità di delibera assembleare

di Valerio Sangiovanni, Avvocato



"Nel contesto di un edificio condominiale, i lavori di efficientamento energetico consistenti nel cappotto termico si svolgono sulle parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che per – la realizzazione dell'opera - è necessaria una delibera dell'assemblea condominiale"

(Tribunale di Firenze, Sez. 2, 16 giugno 2022)

La figura del c.d. "cappotto termico" è divenuta di particolare rilievo pratico negli ultimi due anni. Difatti con il d.l. 19 maggio 2020, n. 34 sono stati creati particolari benefici fiscali per chi intende realizzate determinate opere di efficientamento energetico. Fra le opere che possono godere della detrazione fiscale, addirittura al 110% della spesa (c.d. "**superbonus**"), rientra il "cappotto termico".

Più precisamente la legge prevede la detrazione per gli "*interventi di **isolamento termico delle superfici** opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*" (art. 119 comma 1 d.l. n. 34/2020).

La normativa sul *superbonus* coinvolge sia profili di diritto fiscale che questioni di diritto degli appalti. Laddove poi i lavori debbano svolgersi nell'ambito di un condominio, bisogna osservare le disposizioni che disciplinano i condomini, in particolare per quanto riguarda la **distinzione fra parti comuni e parti di proprietà individuale** e con riferimento alle maggioranze assembleari.

È ragionevole assumere che le vicende concernenti il *superbonus* determineranno un **significativo contenzioso** fra le parti interessate: committenti e appaltatori *in primis*. Le cause di questo probabile contenzioso sono plurime: da un lato vi è la complessità della normativa, da un altro lato c'è l'aspirazione (forse troppo ottimistica) di numerosi committenti di ottenere lavori *gratis*, e dall'altro ancora è in corso una speculazione sui prezzi.

Nel caso affrontato dal Tribunale di Firenze (sentenza del 16 giugno 2022), peraltro, non era in discussione l'applicazione della normativa sul *superbonus*, ma una vicenda diversa, seppur riguardante proprio il cappotto termico (ossia uno degli interventi che legittima la detrazione fiscale). Nel caso fiorentino (causa avviata nel 2018 e decisa nel 2022), **solo un condomino intende realizzare il cappotto termico** e - poiché a questo fine è necessario usare una terrazza di proprietà di un altro condomino (la medesima s.r.l. che aveva venduto l'unità immobiliare) - chiede al giudice di essere autorizzato a utilizzare detta terrazza.

Per risolvere la questione, il Tribunale di Firenze deve in primo luogo stabilire se i lavori riguardino parti comuni dell'edificio oppure parti di proprietà individuale del singolo condomino richiedente. L'art. 1117 c.c. elenca le parti comuni dell'edificio e fra di esse rientrano **i muri, i tetti e le facciate**. Poiché il cappotto termico si realizza su queste parti dell'edificio, è indubbio che i lavori riguardino parti comuni.

Senonché le decisioni relative alle parti comuni devono passare attraverso l'assemblea dei condomini.

Il Tribunale di Firenze ritiene rilevante il comma 2 dell'art. 1120 c.c., secondo cui **i condomini possono disporre le innovazioni** che hanno a 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". Il cappotto termico mira a migliorare l'efficienza energetica (e dunque rientra nel n. 2). Poiché inoltre i muri presentavano umidità, gli interventi chiesti dal condomino puntavano anche ad assicurare un miglioramento della salubrità dell'immobile (fattispecie rientrante nel n. 1).

Ritenuto allora che si tratti di parti comuni e di interventi che il condominio può realizzare, bisogna comprendere quale soggetto sia competente ad assumere le relative decisioni. Trattandosi di edificio condominiale e di parti comuni, **la competenza è dell'assemblea** e non dei singoli condomini. Nel caso affrontato dal Tribunale di Firenze, l'assemblea dei condomini non aveva deliberato i lavori relativi al cappotto termico. Per questa ragione i singoli condomini non possono esigere la realizzazione dell'opera.

Ne consegue altresì che un singolo condomino non può pretendere di accedere alla terrazza di proprietà di un altro condomino per la realizzazione dei lavori.

Seminari di specializzazione

RESPONSABILITÀ NELLE COSTRUZIONI E NEGLI APPALTI

Scopri di più >