

Cappotto termico a carico di tutti anche se è parziale

RISPARMIO ENERGETICO

Degli interventi su sottobalconi e gocciolatoio beneficia l'intero edificio

Roberto Rizzo

Due coniugi, comproprietari di un appartamento, impugnavano la delibera assembleare con la quale il condominio aveva stabilito, tra le altre cose, di escludere, dal computo metrico delle opere straordinarie appaltate, i lavori che riguardavano l'isolamento termico dei sottobalconi di loro esclusiva proprietà e rifacimento dei gocciolatoio, asserviti alle medesime unità abitative, sul presupposto che, trattandosi di proprietà private i costi relativi dovessero essere sostenuti esclusivamente dai legittimi proprietari. A sostegno dell'impugnativa, gli istanti adducevano la violazione dei criteri legali di ripartizione delle spese per le proprietà comuni, come previsti dagli articoli 1117 e 1123, comma 1, Codice civile. Il condominio chiedeva il rigetto della domanda e la conferma della delibera impugnata.

Primo e secondo grado

Respingeva la richiesta degli attori il Tribunale di Pescara e questi si rivolgevano alla Corte d'appello dell'Aquila che, con la sentenza 1551 pubblicata il 13 novembre, ribaltava il giudizio e dichiarava la nullità della delibera impugnata, condannando il condominio alle spese di lite.

Le motivazioni

La Corte territoriale, sposando integralmente le tesi degli appellanti, ha

quella più esposta all'azione degli agenti atmosferici – come nel caso di specie - attraverso l'isolamento delle superfici a sbalzo di alcuni appartamenti del fabbricato (i sottobalconi), l'intervento riguarda comunque, in assenza di titolo contrario, parti comuni a tutti i condomini, ex articolo 1117 Codice civile.

Tale tipo di attività, garantendo l'isolamento termico e il risparmio energetico generale, è finalizzata a preservare l'intero stabile. Di conseguenza, la relativa spesa dev'essere ripartita tra tutti i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Lo stesso ragionamento deve essere seguito per i gocciolatoio, i quali, anche se ubicati fisicamente in prossimità di alcune unità immobiliari, hanno la specifica funzione di allontanare l'acqua piovana che scorre sulle superfici orizzontali dell'intero fabbricato, impedendo, così, i fenomeni erosivi sulla facciata dello stabile condominiale. Perciò anche essi concorrono ad evitare fenomeni di ristagno ed a preservare l'integrità architettonica dell'intero palazzo e le spese afferenti alla loro conservazione e/o ricostruzione dovranno essere ripartite – tra tutti i condòmini - secondo il medesimo criterio di cui all'articolo 1123, comma 1 del Codice civile.

Delibera nulla e non annullabile

Dalle considerazioni che precedono, discende il principio di diritto, affermato da costante giurisprudenza di legittimità (Cassazione 470/2019; Cassazione 6128/2017; Cassazione 19651/2017, Cassazione 22157/18; Cassazione 23222/18), e ripreso dalla Corte d'appello dell'Aquila, per il quale sono nulle e non annullabili, in quanto viziate da eccesso di potere, le delibere assem-

evidenziato che, allorché si decida di proteggere con il cappotto termico solo una parte dell'edificio condominiale e, precisamente,

bleari che vengono adottate in violazione di criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA