

Milano - Lunedì 25 Ottobre 2021

Superbonus 110

Stop ai cantieri

che cambiano

look al palazzo: serve unanimità

di Luigi Ferrarella

In un condominio di via Lattanzio

Superbonus del 110 per cento sì, ma solo con l'unanimità dei condomini se cambia l'aspetto estetico degli edifici, in particolare magari attraverso la rimozione di quel «klinker» (un tipo di laterizio ottenuto con una cottura che induce quasi la vetrificazione del materiale) che caratterizzano tanti palazzi a Milano. Vale ovviamente per il caso concreto, ma suona anche per tante ristrutturazioni in corso con il superbonus del 110 per cento, la campana della sentenza della 13esima sezione civile della Corte d'Appello che, ribaltando un primo grado, ha sospeso l'esecutività delle delibere con le quali il 24 maggio 2021 l'assemblea di un condominio milanese di 12 palazzine aveva approvato lavori edili per ben 33 milioni e mezzo di euro, pur in gran parte in teoria ammortizzabili con il beneficio fiscale previsto dall'articolo 119 del decreto legge numero 34/2020 (Decreto Rilancio).

I condomini contrari, assistiti dagli avvocati Paolo Flavio Mondini e Guido Bertoluzzi, lamentavano che i lavori deliberati dal condominio di via Lattanzio patrocinato dall'avvocato Augusto Cirila fossero l'installazione di un cappotto termico con rimozione del klinker che attualmente riveste le facciate e la sua sostituzione con il grès porcellanato, il cambio dei colori delle facciate, una nuova fascia verticale in corrispondenza di ciascun balcone, e l'installazione di un impianto centralizzato di acqua calda sanitaria. «Ma il risultato — censura la sentenza redatta dalla relatrice Francesca Savignano con la presidente Francesca Ferruta e la collega Arianna Chiarentin — è che l'aspetto esteriore degli edifici sarà significativamente modificato perché già la sola sostituzione del klinker, che costituisce una caratteristica di molti fabbricati a Milano tipica di una precisa epoca storica, e che imprime un peculiare tratto distintivo agli edifici, ne implica la totale alterazione sotto il profilo estetico». E anche se è vero (come notava il Tribunale in primo grado) che l'intervento progettato sarebbe migliorativo sia sotto il profilo del risparmio energetico, sia tenuto conto delle attuali condizioni degli edifici, per l'Appello comunque «è indubbio che l'aspetto estetico che caratterizza le facciate del condominio, e conferisce ad esse la peculiare identità e fisionomia, subirà una definitiva compromissione per effetto degli interventi progettati». Ma in questo caso per legge «la relativa delibera necessita del consenso unanime dei condomini, che non vi è stato. Infatti il divieto di innovazioni lesive del decoro architettonico, previsto dall'ultimo comma dell'art. 1120 del codice civile, è incondizionato e consente anche ad un solo condomino di esprimere il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato».