Delibere sul superbonus all'unanimità se si altera il decoro architettonico

Tribunale di Milano

Il Dl 34/2020 non deroga l'articolo 1120 del Codice sul divieto di innovazioni

Annarita D'Ambrosio
Antonella Giraudi

Occhio ai dissenzienti in condominio se l'occasione del superbonus si trasforma in un radicale intervento di modifica dello stabile. È la considerazione che si può trarre dalla vicenda che riguarda un super condominio di Milano (230 condòmini in 12 edifici) che aveva deliberato a fine maggio 2021 spese per oltre 33 milioni in parte rientranti nel 110 per cento. Contrari ai lavori 11 condòmini avevano chiesto la sospensione della delibera evidenziando, tra l'altro, la carente documentazione e la riduzione della superficie dei balconi privati di 4-5 centimetri per l'installazione del cappotto termico. Il condominio replicava ricordando che si erano tenute quattro assemblee in 13 mesi, dove erano stati discussi tutti i punti controversi e lo studio di fattibilità.

Ragioni, queste ultime, inizialmente accolte dall'ordinanza del Tribunale di Milano 30843/2021 (si veda il Sole 24 Ore del 6 settembre scorso). I dissenzienti indomiti ricorrono però e la pronuncia 25208/2021 del 18 110% si rischia di dimenticare infatti che il potere dell'assemblea di deliberare con la maggioranza ridotta prevista dall'articolo 119 del Dl 34/2020 non è assoluto. Se gli interventi impattano, per esempio, sul decoro architettonico, occorre sempre una delibera all'unanimità.

Per il Tribunale in composizione collegiale il reclamo proposto è quindi fondato sotto due profili. Quanto al primo, seppur il cappotto termico sia intervento migliorativo, non si può non considerare che nel caso in esame «le innovazioni progettate, per caratteri e vastità degli interventi, sono di forte impatto considerato che le facciate, prive dei caratteristici klinker, una volta eseguiti i lavori, avranno aspetto e colore completamente diverso».

I giudici sono perciò netti: l'alterazione dell'aspetto estetico può essere oggetto solo di una delibera unanime. Il divieto di innovazioni lesive del decoro previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1120 Codice civile è incondizionato e la disciplina codicistica non può essere derogata dalle disposizioni dettate dal Dl 34/2020 per il superbonus, come la Cassazione (ordinanza 10371/2021) ha ribadito. Stessi dubbi anche riguardo all'installazione ex novo di un impianto centralizzato di produzione dell'acqua calda sanitaria al posto di quelli autonomi presenti. Il collegio precisa che sul punto la delibera andrebbe a costituire coattivamente un diritto reale sul fondo comune, an-

ro e la pronuncia 35338/2021 del 18 ottobre scorso ha completamente ribaltato il primo giudizio, riconoscendo le loro ragioni (gli avvocati patrocinatori sono Paolo Flavio Mondini e Guido Bortoluzzi). Nell'attuale clima di favore per i lavori agevolati dal diritto reale sul fondo comune, anche in questo caso da deliberarsi con l'unanimità dei voti in base all'articolo 1108, comma 3, del Codice civile. Lavori dunque sospesi e condominio soccombente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA