

Il Mef: maggioranza semplificata ai lavori 110% che impattano sul decoro

Dubbi interpretativi

Per provare la violazione documentazione fotografica indispensabile

Rosario Dolce
Saverio Fossati

Il decoro architettonico minaccia di diventare l'ennesimo ostacolo al superbonus in condominio. Tanto che, a distanza di pochi giorni, se ne occupano il Parlamento e la Corte d'appello di Milano (sentenza 296/2022).

Ieri, infatti, alla Camera, è stata data risposta all'interrogazione a risposta immediata 5-07599 presentata da Gian Mario Fragomeli e altri deputati al ministero dell'Economia. L'interrogazione, molto articolata, affronta il delicatissimo tema del decoro in relazione alle maggioranze: in sostanza, si chiede se, posto che la maggioranza speciale per l'approvazione delle delibere relative al superbonus (cioè almeno un terzo dei millesimi e almeno la metà degli intervenuti nell'assemblea regolarmente costituita) prevista dall'articolo 119, comma 9 bis, del Dl 34/2020 sia applicabile a tutti i lavori di superbonus «anche qualora vi sia un'alterazione del de-

coro architettonico». La Corte di Cassazione, nella sentenza 15000/2021, sulla mobilità sostenibile fa presente che la risposta dovrebbe essere di carattere affermativo dato il tenore letterale del primo periodo del comma 13-ter dell'articolo 119 che stabilisce che «gli interventi (...) anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila)». La sostanza sembra quindi essere quella di un riconoscimento ufficiale della qualità di «manutenzione straordinaria» a tutti i lavori di superbonus, con maggioranza semplificata in base al comma 9 bis, ma in questo concetto rientrerebbe anche qualunque lavoro sulle facciate (sempre ai fini del super ecobonus e super sismabonus), quindi anche quelli lesivi del decoro architettonico. È chiaro però che questa risposta potrebbe provocare un terremoto civilistico dalle conseguenze imprevedibili e serve una norma interpretativa vera e propria.

La Corte milanese, poi, è intervenuta di recente sulla questione, affermando che sul condomino che solleva la violazione del decoro architettonico incombe l'onere della prova, che non può mai prescindere dalla documentazione fotografica. Infatti il ricorso viene bocciato perché «sarebbe bastato a tale scopo allegare anche le sole fotografie della/

coro architettonico».

La domanda mette insieme un problema di normativa edilizia con quello civilistico del decoro architettonico e la risposta dell'Economia è un po' sibillina: «(...) il competente Ministero delle infrastrutture e della

delle racciata/ e delle censurate installazioni che, con l'eloquenza propria delle immagini ben avrebbero potuto evidenziare la lamentata violazione e/o la grave alterazione del decoro architettonico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA