

Il superbonus fa i conti con il diritto di proprietà e il decoro architettonico

Pareri contrari

Non è stata ritenuta sufficiente l'utilità derivante dal risparmio energetico

Anche sulla presenza di abusi edilizi insanabili i giudici sono molto attenti

Rosario Dolce
Saverio Fossati

Il superbonus ha vita difficile in generale ma in condominio sono parecchi i "nemici" interni: cioè quelli che sono contrari alla complessa operazione per una serie di ragioni, alcune oggettive e altre forse un poco pretestuose ma sulle quali la primissima giurisprudenza che si va formando sembra dare una certa rilevanza.

Una delle ragioni dell'ostilità di alcuni condòmini è quella dell'impegno economico e del rischio che vi è collegato: chiamarsi fuori, però, è possibile, con il sistema dell'accollo spiegato nell'articolo qui a fianco.

Il nodo dei balconi...

Più spesso, però, le questioni riguardano altri aspetti. Uno è quello dell'"invasione" degli spazi privati, che si verifica tipicamente quando viene installato il cappotto termico, che avendo un certo spessore finisce con il ridurre lo spazio dei balconi.

Il Tribunale di Roma ha dichiarato, con sentenza 17997/2020, la nul-

lità della delibera che approvava il cappotto termico perché sua realizzazione avrebbe ridotto in misura apprezzabile le superfici utili calpestabili dei balconi di proprietà esclusiva.

Sulla stessa linea il Tribunale di Busto Arsizio, con sentenza 1788 del 16 dicembre 2021, che ha annullato la delibera assembleare che aveva approvato l'installazione del cappotto termico in facciata anche se questo avrebbe comportato la riduzione della superficie utile del piano calpestabile dei terrazzi.

...e del decoro architettonico

Poi è intervenuto il Tribunale di Milano, con ben tre pronunce a seguito della richiesta di alcuni condòmini di sospendere l'esecutività della delibera: l'ultima, la 35338/2021 (dopo che quella di agosto aveva premiato l'utilità generale dell'intervento a scapito della salvaguardia della proprietà privata) ha dato loro ragione, puntando però sulla lesione del decoro architettonico; benché il cappotto termico rappresenti un intervento migliorativo «de 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». Quindi, trattandosi di alterazione dell'aspetto estetico, perché la delibera sia valida occorre che tutti i condòmini (non solo quelli presenti in assemblea) siano d'accordo.

In sostanza, quindi, la giurisprudenza sembra orientata a un certo rigore dell'esame di queste situazioni.

ACCOLLO DELLE SPESE

Detrazione più alta, rischi maggiori

Non ha sinora avuto grande seguito nella pratica, ma l'ampia previsione dell'articolo 119 del Dl 34/2020, comma 9 bis, consente, con la stessa maggioranza della delibera che approva i lavori e dispone la cessione del credito o lo sconto in fattura, di accollare tutte le spese a uno o ad alcuni condòmini, purché questi ultimi esprimano «parere favorevole». Viene così superata l'ostilità di alcuni condòmini, timorosi di impegnarsi. Gli accollanti hanno il vantaggio di disporre della detrazione anche in relazione alle quote per le quali si sono impegnati ma si assumono la responsabilità di contestazioni delle Entrate. In ogni caso, se alla fine occorre pagare qualcosa perché vengono sforati i tetti del superbonus, le quote dei morosi rimasti fuori dall'accollo restano a carico degli altri. Questo perché, trattandosi di interventi su parti comuni, «la fattura deve essere destinata al solo condominio» così come chiarito dall'Agenzia con la circolare 30/E/2020.

—A.D'A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abusi edilizi

Altro problema da superare e che può essere fatto presente facilmente da qualunque condòmino che intenda bloccare il superbonus è quello degli abusi edilizi insanabili. Se ne è occupato, molto di recente, il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto con l'ordinanza del 5 aprile 2022.

Il superbonus rischiava di essere bloccato a causa di un abuso che il condòmino responsabile si rifiutava di sistemare. Così un altro condòmino chiedeva di sostituirsi al primo per fare finalmente partire i lavori, a fronte di una propria consulenza tecnica di parte.

Il giudice del "nuovo" procedimento cautelare respingeva la domanda del condòmino danneggiato dall'inerzia dell'altro. Peraltro, nel testo dell'ordinanza si specifica che neppure la nuova Cilas, di cui all'articolo 119, comma 13 ter del Decreto Rilancio 34/2020, avrebbe permesso di dare luogo all'inizio dei lavori, visto che la costruzione a cui si faceva riferimento risultava (agli atti del procedimento) essere stata fabbricata ma non ultimata alla data del 1° settembre 1967 e che «(...) per sanare precedenti situazioni di abuso non basta la Cila, avente valore di autodenuncia, ma occorre, in alternativa al ripristino dello stato dei luoghi, la procedura ex art. 36 Dpr 380/2001».

La conseguenza è stata quindi la bocciatura della richiesta del condòmino che avrebbe voluto effettuare i lavori di sanatoria ma anche, inevitabilmente, quella della possibilità di effettuare l'intervento agevolato con il superbonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA