

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# **Condominio: realizzazione di un cappotto termico sulle superfici esterne dell'edificio condominiale**

di Saverio Luppino, Avvocato

Master di specializzazione

## Diritto immobiliare e Real Estate

Scopri di più

### [Tribunale di Pavia, Sentenza del 13.11.2023 n. 1401, Giudice Dott. M. Frangipani](#)

**Massima:** *“In tema di condominio, la realizzazione di un “cappotto termico” sulle superfici esterne dell'edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose di cui all'art. 1121 c.c., né configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato ma, in quanto **finalizzata alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica**, va ricompresa tra le opere destinate al **vantaggio comune dei proprietari**, inclusi quelli dei locali terranei; ne consegue che, ove la sua realizzazione sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123, comma 1, c.c. per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno”.*

### CASO

Tizio impugnava la delibera condominiale per i punti relativi all'installazione di un ascensore, come richiesto dal condominio Caio, e alle normative riguardanti gli incentivi fiscali sulle opere di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria superbonus, bonus facciate e nomina di un tecnico per lo studio di fattibilità.

In merito al primo punto risultava che l'assemblea non avesse proceduto ad alcuna votazione mentre sul secondo punto vi erano state due distinte votazione: una per la palazzina 1

di cui faceva parte Tizio e l'altra per la palazzina 2. Nello specifico, la palazzina 1 aveva deliberato, a maggioranza, di dare mandato all'amministratrice perché, d'intesa con i consiglieri, incaricasse un tecnico per lo studio di fattibilità in merito ai lavori per i quali il condominio potesse beneficiare di agevolazioni fiscali previste per legge.

Tuttavia, l'amministratrice del condominio dopo l'avvio del procedimento di mediazione promosso dall'attore rispetto alla delibera di cui si tratta, aveva prudenzialmente ritenuto

opportuno attendere l'esito del procedimento stesso prima di conferire l'incarico al tecnico e, successivamente, tale incarico non era stato assegnato in quanto erano scaduti i termini per poter godere degli incentivi fiscali.

Pertanto, parte attrice dava atto di aver perso interesse alla pronuncia su tale punto dell'ordine del giorno, tenendo conto del fatto che nessun tecnico era stato nominato. Il giudice, di conseguenza, decideva di non decidere nel merito l'impugnazione in ragione della cessazione della materia del contendere.

Per quanto riguarda la valutazione sulla fondatezza dell'impugnazione con riguardo al primo punto dell'ordine del giorno, è mancata qualsiasi votazione. Invero, l'assemblea si è limitata a prendere atto, senza assumere alcuna decisione né di autorizzazione alla costruzione dell'ascensore, né di diniego di tale autorizzazione.

Pertanto, il Condominio contestava la legittimità dell'impugnazione proposta con il ricorso introduttivo di questo giudizio, giacché di fatto non si era formata alcuna volontà assembleare e non sarebbe stato possibile, quindi, l'impugnazione di una "non-delibera".

In altri termini, sarebbe stato necessario che l'assemblea fosse investita della relativa decisione e deliberasse sul punto; viceversa, essendosi l'assemblea limitata a prendere atto delle due contrapposte volontà sulla legittimità, nel merito, della costruzione dell'ascensore, nessuna decisione impugnabile sarebbe stata assunta.

## SOLUZIONE

Il Tribunale dichiarava la cessazione della materia del contendere relativamente al secondo punto di impugnazione, respingeva le altre domande di parte attrice e condannava la stessa alla refusione delle spese di lite al Condominio.

## QUESTIONI

Nel ricorso, l'attore riteneva di non essere contrario ai lavori di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria, ma di voler contestare il riparto delle spese a carico dei singoli condomini invocando l'art. 1121 c.c. in merito alle spese per "innovazioni gravose e voluttuarie". Come già rilevato, tuttavia, la delibera impugnata non affrontava in alcun modo il riparto delle spese e non può, quindi, ritenersi illegittima sotto il profilo censurato.

Orbene, l'attore dichiarava di voler impugnare la delibera al fine di non partecipare alle spese, ma, come correttamente rilevato dal giudice, l'impugnazione deve riguardare un **vizio di legittimità** della delibera e non può, invece, valere **quale mezzo per esprimere la volontà di non avvalersi dell'opera ritenuta gravosa o voluttuaria.**

Anzitutto bisogna distinguere all'interno dell'ambito condominiale le modificazioni rispetto alle vere e proprie innovazioni.

in tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui [all'art. 1120 c.c.](#) si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo, **le innovazioni** consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, **alterandone l'originaria funzione e destinazione**, mentre le **modificazioni** si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere **la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa**; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva **l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea**, elemento che invece difetta nelle modificazioni, **che non si confrontano con un interesse generale**, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte<sup>[1]</sup>.

Come noto, ai sensi del succitato articolo qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

In tali casi bisogna distinguere a seconda che l'innovazione consista in opere, impianti o manufatti suscettibili o meno di utilizzazione separata. Nel primo caso, l'innovazione può attuarsi, ma i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo sia alla spesa di realizzazione dell'innovazione sia, a maggior ragione, a quella di manutenzione; nella seconda ipotesi l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata ed accettata intenda sopportarne integralmente la spesa<sup>[2]</sup>.

Si definiscono **gravose quelle innovazioni** che comportano una **spesa di rilevante entità**, caratteristica che va individuata rapportando l'importo complessivo dei costi per la loro realizzazione con il valore dell'intero edificio. Volutuarie invece sono quelle opere nuove che, sempre rispetto all'edificio, si rivelano prive di sufficiente utilità, anche in rapporto ai costi necessari per effettuarle.

Orbene, per loro natura gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica delle parti comuni degli edifici oppure volti al miglioramento dell'efficienza energetica dello stabile condominiale non potrebbero assumere carattere di una innovazione gravosa<sup>[3]</sup> né soprattutto voluttuaria.

La Suprema Corte sul punto ha infatti ritenuto come gli interventi da realizzare sulle facciate dell'edificio, al fine di migliorarne l'efficienza energetica e destinate alla coibentazione dell'intero edificio, non possono che essere individuate come interventi destinati al vantaggio comune e goduti da tutta la collettività condominiale<sup>[4]</sup>.

Difatti, la realizzazione di un cappotto termico sulle superfici esterne dell'edificio condominiale, in quanto volta a migliorare l'efficienza energetica dello stesso, non da luogo ad

opera che possa ritenersi suscettibile di utilizzazione separata, agli effetti dell'art. 1121, comma 1, c.c., ne?, una volta eseguita, configura una cosa che e? destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'edificio, sicche? le relative spese possano intendersi da ripartire in proporzione dell'uso o da porre a carico del solo gruppo dei condomini che ne trae utilita?.

Pertanto, se ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c. tutte le opere destinate a **vantaggio della collettività**, come nella fattispecie in esame, **devono essere considerate comuni**, pertanto è evidente allorquando una delibera assembleare approvi i lavori di **riqualificazione energetica** dell'edificio condominiale trova applicazione **l'art. 1123, comma 1, c.c.**, per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Il tema in questione appare di particolare ed attuale interesse anche in previsione dei prossimi impegni dettati dalla c.d. Direttiva green 1275/2024, la quale impone che gli Stati membri riducano il consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Il 55% di questa riduzione dovrà essere ottenuta tramite la ristrutturazione del 43% degli immobili con le prestazioni peggiori.

Pertanto, anche in previsione della generale riduzione delle aliquote dei bonus edilizi successivamente alla voragine finanziaria aperta prima con il bonus facciate 90% ed ora con il superbonus 110%, che ha creato e creerà notevoli problemi di debito pubblico, si ipotizza che nel prossimo futuro il legislatore dovrà affrontare un prossimo piano Marshall sulla casa, attraverso coraggiose scelte politiche che possano contemperare da una parte la salvaguardia dell'ambiente attraverso il risparmio energetico e dall'altra interventi finanziari che possano garantire a tutti di addivenire alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nei termini dettati dalla direttiva europea.

Di certo, il solco della giurisprudenza di merito e legittimità si muove speditamente le migliori e più adeguato riconoscimento delle norme a tutela dei diritti della collettività, senza eccezioni di sorta, come nel caso concreto affrontato nella sentenza in commento, ove fuori di ogni dubbio, il giudice del merito ha dato una chiara e significativa interpretazione riguardo alla suddivisione delle spese di riqualificazione energetica ex art. 1123, comma 1 c.c.

<sup>[1]</sup> Cass. Civ., Ord. n. 20712/2017.

<sup>[2]</sup> In tal senso Cass. Civ., Ord. n. 24166/2021 riprendendo Cass. Civ., Sent. n. 428/1984 afferma come la relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua.

<sup>[3]</sup> Appare non sussistente la gravosità della spesa data la possibilità che aveva il Condominio di accedere alle agevolazioni fiscali di cui effettivamente si stava discutendo in sede assembleare.



[\[4\]](#) Cass. Civ., Ord. n. 10371/2021.

Master di specializzazione

## Diritto immobiliare e Real Estate

Scopri di più