

Il cappotto termico serve a tutti anche ai negozi con ampie vetrine

Lavori edilizi

L'opera di riqualificazione energetica non esclude i locali terranei

Non può ritenersi una spesa voluttuaria suscettibile di uso separato

Fulvio Pironti

Il cappotto termico sulle mura perimetrali dell'edificio, essendo finalizzato al miglioramento energetico, rientra nelle opere che avvantaggiano tutte le proprietà esclusive, inclusi i negozi al pianterreno. La delibera

che approvi il riparto di questi lavori trova applicazione nell'articolo 1123, comma 1 del Codice civile per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in ragione delle carature millesimali. Lo precisa la Corte di appello di Venezia nella sentenza 85/8 del 3 maggio 2024.

A originare la pronuncia l'opposizione di un condomino proprietario di locali commerciali al pianterreno che contestava la delibera con la quale era stato approvato il consuntivo per l'installazione del cappotto termico deducendo che i negozi al pianterreno non ricevevano, in quanto delimitati da ampie vetrine, alcun beneficio dall'opera. A suo avviso perciò la delibera doveva ritenersi nulla perché presa senza assenso totalitario e in spregio dei criteri dettati dall'articolo 1123, comma 2 del Codice civile. Soccombente in primo grado, il condo-

mino presentava ricorso in appello ribadendo che non è possibile ravvisare in favore dei negozi al pianterreno alcuna utilità derivante dall'isolamento termico. La Corte veneziana non concorda ed è interessante quanto precisato. Richiamando un precedente del Supremo collegio (Cassazione 10371/2021) si ribadisce che la realizzazione di un cappotto termico oltre a non rientrare fra le innovazioni voluttuarie o gravose, non configura una cosa destinata a servire i condòmini in misura diversa o solo una parte del fabbricato. In quanto finalizzata alla coibentazione dell'edificio e al-



Il costo dell'intervento deve essere ripartito in misura proporzionale al valore delle proprietà

l'efficientamento energetico, ricade nell'ambito delle opere destinate al vantaggio collettivo, inclusi i locali terranei. Ne consegue che, quando la sua realizzazione viene deliberata dall'assemblea, andrà applicato l'articolo 1123, comma 1 del Codice civile per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in misura proporzionale al valore delle proprietà.

Essendo volto all'efficientamento energetico, il cappotto termico non può ritenersi suscettibile di uso separato, dunque non è destinato all'utilità o al servizio esclusivo dei proprietari di unità immobiliari nella parte non terranea dello stabile. I pannelli coibentanti ancorati sui muri esterni proteggono lo stabile dagli agenti termici sicché l'opera va compresa fra quelle destinate al vantaggio collettivo.