

Condominio – Innovazioni gravose o voluttuarie – Corte di Cassazione, Ordinanza n. 10371 del 22 aprile 2021 - commento



Interventi su parti comuni – Coibentazione dell'edificio – Cappotto termico – Innovazione gravosa o voluttuaria - Insussistenza - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 10371 del 22 aprile 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. In sede di appello veniva confermata la sentenza di primo grado con la quale il Tribunale aveva respinto l'impugnativa di due delibere assembleari (oggetto di due giudizi, poi, riuniti) concernenti la ripartizione tra i condomini delle spese straordinarie relative alla coibentazione dell'immobile condominiale.

La sentenza veniva impugnata in Cassazione sulla base di vari motivi che, tuttavia, si incentravano sulla violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1121 c.c.. I ricorrenti, infatti, in sostanza sostenevano che i lavori eseguiti per la realizzazione del cappotto termico consistevano in innovazioni gravose e voluttuarie, le cui spese dovevano ripartirsi secondo il criterio indicato dall'art. 1121 c.c. La Corte di appello, infatti, aveva asseritamente omesso di esaminare la "separata utilizzabilità" dell'opera, agli effetti dell'art. 1121, comma 2, c.c., in quanto i lavori di coibentazione non avrebbero riguardato i piani interrati, di cui i ricorrenti erano titolari. Da ciò conseguiva l'estraneità degli stessi all'obbligo di partecipare alle spese poiché, essendo proprietari di magazzini posti sotto il livello stradale, non erano titolari di diritti reali su nessuna delle unità immobiliari beneficate dalla coibentazione. La Corte di merito, invece, aveva affermato che, trattandosi di "interventi sui muri perimetrali e di tinteggiatura" conseguenti al c.d. cappotto termico, ivi compreso il riposizionamento delle grondaie, le relative spese dovevano essere poste a carico di tutti i condomini. Né il giudice di secondo grado aveva considerato che non era stato dimostrato che l'intervento, nel suo complesso, avesse determinato un miglioramento del decoro architettonico di cui avrebbe beneficiato la facciata dell'edificio.

La Corte di cassazione rigettava il ricorso.

DECISIONE. I giudici di legittimità hanno confermato *in toto* la sentenza impugnata, che aveva escluso che l'intervento oggetto di lite potesse qualificarsi come innovazione gravosa e/o voluttuaria, poiché i lavori di coibentazione eseguiti permettono un risparmio energetico che compensa l'investimento iniziale e producono un costo parzialmente detraibile fiscalmente.

Condominio – Innovazioni gravose o voluttuarie – Corte di Cassazione, Ordinanza n. 10371 del 22 aprile 2021 - commento

La decisione di secondo grado è stata considerata pienamente conforme all'interpretazione che la Corte ha identificato per la norma richiamata: l'art. 1121 c.c.. Secondo il dettato legislativo, infatti, il singolo condomino può sottrarsi all'obbligo di partecipare alle spese concernenti innovazioni che incidono sull'entità sostanziale o sulla destinazione della cosa comune, allorché le stesse siano prive di utilità (innovazioni voluttuarie), oppure siano caratterizzate da una notevole onerosità rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio. Tutto ciò sulla base di un accertamento di fatto demandato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

Ribadito questo consolidato orientamento giurisprudenziale, la Corte di cassazione, nell'esaminare il caso concreto, ha affermato e confermato che la realizzazione del "cappotto termico" sulle superfici esterne dell'edificio, essendo finalizzato a migliorare l'efficienza energetica dello stesso, non può dare luogo ad un intervento che possa ritenersi suscettibile di utilizzazione separata nei termini di cui all'art. 1121, comma 1, c. c.. L'opera, infatti, una volta eseguita non può essere considerata come destinata a servire i condomini in maniera diversa, ovvero di interesse di una sola parte dell'edificio, talché le spese devono essere sostenute da tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

A tale considerazione si doveva aggiungere la particolare fattispecie, ovvero la sussistenza di due delibere assembleari con le quali erano stati approvati i lavori di ristrutturazione e la ripartizione della spesa tra i condomini sulla base del valore della proprietà di ciascuno. Di tali delibere la prima aveva valore costitutivo dell'obbligazione di contribuzione alle relative spese, mentre la seconda – concernente la ripartizione degli oneri condominiali – aveva puro valore dichiarativo, in quanto finalizzata ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un eventuale accordo contrattuale.

Per quanto concerne, infine, il rapporto tra "miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato" e "miglioramento del decoro architettonico" (solo quest'ultimo – secondo i ricorrenti avrebbe potuto giustificare la ripartizione delle spese tra tutti i condomini) i giudici di legittimità hanno escluso la sussistenza di un legame tra i due risultati, assumendo rilevanza ai fini del divieto imposto dall'art. 1120, ultimo comma, c.c. solo il peggioramento o l'alterazione del decoro stesso.