

CONDOMINIO, CONDÒMINI, AMMINISTRATORE SUPERBONUS VS BALCONI

Geom. Massimiliano Teodori — whatsapp: 338.1351639 mail: sttema@sttema.com

A partire dal mese di Febbraio, in occasione dell'uscita del 1° numero di questo anno 2021, abbiamo iniziato questa nuova rubrica entrando subito nel vivo della vita Condominiale, trattando a "vollo d'uccello" il tema del SUPERBONUS 110%. Partendo dal principio ispiratore della legge, sinteticamente si può dire che il SUPERBONUS è una forma di incentivo rivolto al miglioramento alle unità immobiliari, che abbiano destinazione abitativa. Tra le unità immobiliari a destinazione abitativa definite dalla legge è compreso il Condominio.

Come tutti sappiamo, la vita della comunità Condominiale non è sempre idilliaca e il SUPERBONUS può amplificare lo stato di dissidio all'interno dello stesso Condominio. Nel caso del Condominio, gli interventi del SUPERBONUS devono essere realizzati sulle parti comuni, ed in alcuni casi sono ammessi anche interventi all'interno delle singole unità immobiliari. Rimanendo nella generalità delle parti comuni, ove l'intervento dovesse coinvolgere i balconi, il tema diventa articolato. Infatti le facciate costituiscono le parti comuni del complesso Comdominiale, ma la struttura e la superficie dei balconi è proprietà privata, essendo il balcone una estensione verso l'esterno dell'appartamento. Questo assunto è spesso origine di ulteriori distanze tra i Condòmini. Di queste distanze sono testimonianza recenti sentenze legate al tema del SUPERBONUS secondo le quali, il fatto di ridurre la superficie utile del balcone, in conseguenza della realizzazione del cappotto termico necessario al miglioramento della classe energetica degli edifici (e quindi della riduzione dei consumi), può essere oggetto di impedimento per la realizzazione del cappotto termico stesso.

Seppur vero che il legislatore, per agevo-

lare le decisioni Assembleari in merito al SUPERBONUS ha ridotto il quorum deliberativo ad 1/3 dei millesimi rispetto al totale dei 1000 millesimi, è altresì vero che ove mai un Condòmino si rivolga al-

dio e lungo termine, queste innovazioni portano come conseguenza un aumento del valore commerciale del singolo immobile nonché del Condominio, in senso più generale. Inoltre il SUPERBO-

minuire rimangono costanti. A conclusione di questo ragionamento, risulta evidente come il danno economico evidenziato, torni indietro come un boomerang anche al singolo Condòmino che



l'autorità giudiziaria esponendo quale dolo la riduzione della superficie del balcone di proprietà, il Condòmino promotore dell'azione legale, forte della sentenza, di fatto impedisce la realizzazione della innovazione.

Con questo non si vuole certo incentivare l'azione legale, ma anzi si vuole evidenziare che una tale opposizione crea di fatto un danno alla collegialità Condominiale. Infatti, con uno sguardo a me-

NUS incentiva, anche se in maniera molto indiretta, ad una maggiore attenzione ai consumi. È facilmente intuibile come la realizzazione del cappotto termico, contribuisca "pesantemente" alla riduzione dei consumi. Quindi il danno derivante dalla non realizzazione delle innovazioni che il SUPERBONUS consente, si divide su due fronti: quello del valore commerciale dell'immobile e quello dei consumi, i quali invece di di-

intenta l'azione legale per "difendere" il suo balcone. Ovviamente non è questa la sede adatta per valutare le singole situazioni, ma spesso e volentieri queste opposizioni hanno origini e motivi che risalgono al passato e/o al "vissuto" condominiale. L'articolo non può essere esaustivo e nel prossimo articolo, riprenderemo il tema dei balconi, evidenziando altri aspetti comunque in relazione con il SUPERBONUS.

CADUTO IL MONUMENTO A WALTER ROSSI



È caduto il monumento a Walter Rossi, l'architetto che ha progettato il complesso residenziale di viale Mazzini a Milano. Il monumento, che era stato inaugurato nel 1977, è stato distrutto da un incendio. La notizia è stata diffusa sui social media e ha suscitato molte polemiche.

Condominio, Condòmini, Amministratore

STEM

GEOMETRA

Massimiliano Teodori

338.1351639

GESTIONE IMMOBILIARE

ammine-condomini
superbonus 110%
tabella millesimi

UNAI - iscrizione n° 12.899
Unione Nazionale Amministratori Immobiliari

Se segui alla pagina facebook

STUDIO TECNICO

architettura d'interni
certificazioni energetiche
direzione lavori
catasto

PUBBLICITÀ