



La delibera sul cappotto: attenzione ai lavori su parti di proprietà esclusiva dei dissenzienti.

L'assemblea deve valutare **preventivamente il progetto di installazione del cappotto**, al fine di evitare che la delibera approvata possa essere dichiarata nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condòmini.

Il Tribunale di Roma, con sentenza 17797/2020, ha dichiarato **nulla** la delibera che approvava la realizzazione di un cappotto termico in un edificio condominiale, in quanto il condominio, nell'approvare i lavori, non aveva provveduto ad un previo esame tecnico di fattibilità di tale opera e la realizzazione del cappotto termico, con il suo spessore, aveva ridotto il piano di calpestio dei balconi di proprietà degli attori.

Per approvare **l'installazione del cappotto, con una delibera legittima, non basta rispettare i quorum deliberativi, ma occorre anche che l'assemblea valuti le eventuali conseguenze dell'intervento tecnico da realizzare.**

La delibera con la quale, **senza il consenso del proprietario esclusivo, viene approvata l'esecuzione di lavori che incidono sulla proprietà individuale, è affetta da nullità** (Corte di cassazione, sez. II, sentenza 13116 del 30 dicembre 1997).

Un particolare da valutare con attenzione, è lo **spessore dei pannelli del cappotto** da installare per garantire una efficiente coibentazione, poiché **l'installazione potrebbe comportare la sostituzione dei davanzali**: tali coperture, comunemente dette "soglie", così come le finestre, si presumono di **proprietà esclusiva**.

Le spese per gli interventi di sostituzione del davanzale, conseguenti all'installazione del cappotto termico sulle pareti dell'edificio, sono di competenza esclusiva del proprietario dell'unità immobiliare, salvo che non si tratti di palazzi d'epoca.

La delibera che approva la realizzazione del cappotto, **senza tenere in considerazione il fatto che dalla sua installazione derivano a carico dei singoli condòmini spese di manutenzione delle parti esclusive**, o viene approvata all'unanimità di tutti i comproprietari dell'edificio, oppure **rischia di essere dichiarata nulla a seguito di azione proposta dal dissenziente, rendendo così impossibile l'utilizzo del superbonus 110% da parte dei condòmini.**

Fonte: [IlSole24ore – 27.01.2021](#)