



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

PARTI COMUNI EDIFICIO

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

Il significato di “parti comuni di un edificio” è codificato dall’art. 1117 c.c. ⁽¹⁾ che statuisce “ Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori⁽²⁾, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Dette parti comuni sono dichiarate indivisibili, a meno che la divisione possa farsi senza rendere a ciascun condomino più incomodo l'uso della cosa ⁽²⁾, ed il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni, sempre che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene ⁽³⁾.

Si determina in tal modo un criterio unico per tutte le cose comuni consapevoli che è precluso al condomino di sottrarsi al contributo per la conservazione delle cose che sono oggetto di proprietà comune mediante rinuncia al suo diritto sulle cose stesse ⁽⁴⁾, salvo, naturalmente, che la rinuncia sia consentita dagli altri partecipanti.

Rientrano tra le parti comuni, ovviamente, anche i muri perimetrali laddove non “muti portanti” come stabilito dalla Suprema Corte ⁽⁵⁾ che ha affermato come “ I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., poiché determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. ***Pertanto, nell'ambito dei muri comuni***

¹ [Articolo così sostituito dall’art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.](#)

² [Art. 1119 c.c.](#)

³ [Art. 1118 c.c. primo comma](#)

⁴ [Art. 1118 c.c. secondo comma](#)

⁵ [Cassazione Civile, Sezione II, Sentenza 11288 del 10.05.2018](#)

dell'edificio rientrano anche quelli collocati in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile".

Consegue, dal consolidamento giuridico e normativo di tali principi inoppugnabili, che gli interventi TRAINANTI (e lo stesso Bonus Facciata), di efficientamento energetico ⁽⁶⁾ e di riduzione del rischio sismico, possono interessare tutte le parti comuni dell'Edificio su cui si interviene e particolarmente, nel caso gli interventi ad eseguirsi interessino i muri perimetrali, tutte le pareti perimetrali dell'Edificio (interne ed esterne) connesse e/o riferite alle "parti comuni".

Analogamente vale per le parti di copertura dell'edificio a condizione che esse delimitino "le aree riscaldate dell'edificio" dall'ambiente esterno (es. lastrici solari e/o tetti di copertura purchè gli ambienti sottostanti siano riscaldati).

Significativo, poi, risulta essere la modifica normativa (apportata dal D.L. 14.08.2020 n. 104) in base alla quale " per i lavori sulle parti comuni degli edifici, è necessario che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, e i relativi accertamenti dello sportello unico, siano riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi, e non alle singole unità immobiliari".

Questa misura stabilisce quindi che difformità, urbanistiche e catastali, su singole unità abitative non mettono a repentaglio la possibilità di godere della detrazione sulle spese per i lavori sulle parti comuni di edifici plurifamiliari.

Era infatti irragionevole che un caso di irregolarità su una singola unità abitativa potesse bloccare i lavori su tutte le parti comuni, impedendo agli altri condòmini di poter godere del Superbonus 110%.

⁶ Che devono interessare almeno il 25% dell'intera superficie dell'edificio