

# Necessità del consenso condominiale per interventi al sottotetto

---

Alfonsina Capone

*Qualsiasi intervento che modifichi la facciata o l'aspetto esterno di un edificio richiede il consenso dell'assemblea condominiale, anche se riguarda singole proprietà, al fine di preservare il decoro architettonico e garantire la coesione estetica e strutturale dell'edificio. La sentenza del TAR Sicilia n.622/2025 illustra un caso pratico in cui un intervento edilizio, come la realizzazione di un sottotetto superiore ai limiti di altezza consentiti e modifiche alla sagoma dell'edificio, sia stato ritenuto illegittimo per l'assenza di palesato consenso condominiale, oltre che per le violazioni delle normative urbanistiche.*

## L'importanza del decoro architettonico nei condomini

Il decoro architettonico rappresenta uno degli elementi fondamentali nella gestione e nella tutela degli edifici condominiali e qualsiasi intervento che possa comprometterlo, come la modifica della facciata o l'installazione di **elementi visibili** dall'esterno, solleva inevitabilmente la questione del **consenso da parte dell'assemblea condominiale**.

Quindi qualora si debbano apportare delle modifiche alla facciata di un edificio che comporti anche un impatto sul decoro architettonico si dovrà richiedere per forza di cose l'approvazione dell'assemblea condominiale, a prescindere se la porzione interessata appartenga o meno ad un singolo proprietario.

Generalmente deve essere richiesto il consenso del condominio per:

- lavori che alterino **il decoro architettonico**;
- lavori che **incidano sulle parti comuni** dell'edificio;
- innovazioni sulle parti comuni.

Mentre il singolo soggetto può agire liberamente nella sua proprietà esclusiva, a condizione che:

- **non modifichi le parti comuni**;
- **non rechi danno** alla struttura o alla stabilità dell'edificio;
- **non alteri il decoro** architettonico;
- **non limiti l'uso delle parti comuni** da parte degli altri condomini.

Infatti l'**art. 1122 del Codice Civile** sottolinea che *"Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea."*

Suddetto articolo stabilisce quindi i limiti entro cui un condomino può eseguire lavori nella propria unità immobiliare o in parti comuni che gli siano state assegnate in uso esclusivo.

Quindi la realizzazione di opere che incidono su parti comuni dell'edificio o comportano un'alterazione significativa della consistenza strutturale e dell'aspetto architettonico del fabbricato richiedono sempre il **"consenso palese"** dell'assemblea condominiale. L'assenza di tale consenso rende l'intervento illegittimo con effetti rilevanti sul piano della legittimazione dell'opera, tali principi vengono affrontati e chiariti anche dalla sentenza del TAR della Sicilia n.622/2025.

## **L'importanza del consenso condominiale negli interventi edilizi**

La vicenda della causa riguarda un intervento edilizio realizzato da un privato, il quale ha presentato una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la realizzazione di una copertura a tetto a falde su un terrazzo di un fabbricato. Il ricorrente è comproprietario di una porzione dello stesso terrazzo e ha contestato la legittimità dell'opera.

In particolare, ha sollevato diverse censure, tra cui la violazione dell'articolo 38 del Regolamento Edilizio comunale, che limita l'altezza dei sottotetti non abitabili a 2,40 metri, mentre il progetto prevedeva un'altezza al colmo di 3,40 metri. Inoltre, è stata contestata la mancata acquisizione del consenso del condominio, come previsto dall'articolo 1120 del Codice Civile, e la violazione delle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio.

Il TAR, analizzando il caso ha evidenziato che *"la relazione tecnica allegata alla SCIA qualificerebbe l'intervento edilizio come locale tecnico. Tuttavia, alla luce della descrizione dell'intervento edilizio contenuta nella stessa relazione, l'opera, con un'altezza al colmo pari a 3,40 ml, violerebbe l'art. 38 del Regolamento edilizio del Comune di Pace del Mela, secondo il quale (...) i sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 50 dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto ed abbiano pendenza non superiore al 25 % ed altezza netta al colmo non superiore a mt. 2,40. Diversamente, verranno conteggiati per intero nella volumetria"*. L'altezza al colmo pari a 3,40 metri comporterebbe, invero, diversamente da quanto asserito dal tecnico di parte, un aumento del volume e dell'altezza del fabbricato.

In sintesi, la relazione tecnica allegata alla SCIA affermava che l'intervento non avrebbe comportato un aumento di volume o di altezza del fabbricato. Tuttavia, il Collegio ha rilevato che l'altezza al colmo di 3,40 metri supera il limite di 2,40 metri previsto dall'articolo 38 del Regolamento Edilizio comunale, comportando un aumento di volumetria non autorizzato. Quindi vi è un'incongruenza tra quanto affermato nella relazione tecnica allegata alla SCIA e la prescrizione dell'art. 38 del Regolamento Edilizio comunale, con conseguente aumento di volumetria non autorizzato.

Inoltre, il TAR ha evidenziato come *"(...) l'intervento edilizio avrebbe necessitato del previo consenso degli altri condomini. L'intervento edilizio di che trattasi ha, invero, evidentemente modificato l'aspetto del fabbricato modificandone la sagoma e l'altezza. Il "decoro architettonico" delle facciate costituisce, infatti, bene comune dell'edificio e pertanto ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori (Cons. Stato, Sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772)."*

In sintesi il TAR ha posto l'attenzione su come realizzazione del sottotetto abbia alterato la sagoma e l'aspetto architettonico dell'edificio, incidendo sul decoro architettonico del fabbricato, pertanto l'intervento avrebbe richiesto il consenso degli altri condomini, non ottenuto in questo caso.

La sentenza ribadisce l'importanza del rispetto delle norme urbanistiche e condominiali, sottolineando come gli interventi edilizi, che modifichino l'aspetto architettonico di un edificio, richiedano il consenso dei

condomini e che gli stessi debbano essere soggetti a rigorosi controlli da parte delle amministrazioni competenti.