



Edilizia, balconi sacrificati con il cappotto: delibera condominiale nulla

di Cristian Angeli | 13 Giugno 2025 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Pertinenze](#), [Superbonus](#)

Lo ha stabilito la Corte d'Appello dell'Aquila: nulla l'approvazione dell'intervento di isolamento delle facciate.

Ridurre lo spazio di un balcone mediante la realizzazione del **cappotto termico**, al punto da impedire l'apertura dei **portelloni** e ostacolare l'ingresso naturale di **luce** nell'abitazione, incide direttamente sull'abitabilità e sulla vivibilità dell'alloggio, compromettendone la piena fruizione e determinando, per effetto di tale limitazione, la nullità della delibera condominiale, in quanto **lesiva del diritto di proprietà esclusiva** e non giustificabile nemmeno dall'interesse collettivo all'**efficientamento energetico**.

La sentenza della Corte d'Appello dell'Aquila

Lo ha stabilito la **Corte d'Appello dell'Aquila** con la sentenza n. 175 del 18 aprile 2025, confermando la nullità della delibera **condominiale** con cui si era approvato, a **maggioranza semplice**, l'intervento di

isolamento termico delle facciate.

Riduzione significativa della fruibilità del balcone

Nel caso in esame, la realizzazione del **cappotto** avrebbe comportato una riduzione della **profondità dei balconi** da **62 cm a circa 46/47 cm**, rendendoli **sostanzialmente inutilizzabili** per qualsiasi scopo ordinario. Come rilevato dai giudici, “resterebbe a disposizione una profondità di **50 cm** che lo renderebbe inutilizzabile al punto che i **portelloni del balcone** non si aprirebbero più a ****180°** ma bensì a **90°**”, con la conseguente impossibilità di posizionarvi anche solo una sedia da esterni.

La compromissione, tuttavia, non si limita all’uso dello spazio: la Corte evidenzia come tale modifica incida direttamente anche sull’**abitabilità e vivibilità dell’interno dell’alloggio**, riducendo l’apporto naturale di **aria e luce**.

Diritti individuali vs interesse collettivo

Una simile incidenza non può essere ritenuta **“tollerabile”** per il singolo proprietario, nemmeno a fronte di un vantaggio generale come il **miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio**. Secondo la Corte, “si è inequivocabilmente di fronte a una consistente limitazione dei diritti del singolo condomino sulla propria **proprietà interamente considerata** [...] che non può ritenersi comprimibile dal pur rilevante contro interesse collettivo”.

Normativa emergenziale e tutela della proprietà privata

Il giudice d’appello chiarisce che, pur in presenza delle **semplificazioni normative** previste dal [decreto legge numero 34/2020](#) e successive modifiche (come il **quorum ridotto** per approvare gli interventi di riqualificazione energetica), resta fermo il principio codicistico dell’intangibilità della proprietà esclusiva. La disciplina emergenziale non può derogare alle norme fondamentali sulla **tutela dei diritti individuali**: non è quindi ammissibile che l’**assemblea delibere**, anche se con le maggioranze agevolate, modifiche che incidano **materialmente sulla proprietà privata** di un condomino.

Valore funzionale del balcone in ambito turistico

Non è un caso, osserva la Corte, che l’**unità abitativa interessata** fosse utilizzata come **residenza turistica**: un contesto in cui la **piena fruibilità del balcone** assume un valore ancora più significativo, essendo strettamente legata al godimento temporaneo e ricreativo del bene. La limitazione diventa, dunque, non solo **materiale** ma anche **funzionale**, poiché incide sull’“**adeguata fruibilità dell’intero appartamento**”.

Limiti all’intervento su parti comuni

La decisione aquilana sottolinea dunque che la **realizzazione del cappotto su parti comuni** non può invadere la **sfera giuridica** e materiale della proprietà esclusiva. In particolare il pavimento del balcone è **bene individuale**: l'apposizione del cappotto sulle **pareti laterali e sui frontalini**, quando incide anche solo marginalmente sul piano di calpestio, implica una violazione concreta del diritto del singolo, che può reagire anche con l'azione di nullità della **delibera**.

In conclusione, la pronuncia chiarisce che l'**interesse collettivo all'efficientamento energetico**, per quanto elevato, non può tradursi nella **compressione arbitraria dei diritti individuali**, specialmente se manca un adeguato bilanciamento o una compensazione concreta per il **sacrificio imposto**.

<https://www.cristianangeli.it/edilizia-balconi-sacrificati-con-il-cappotto-delibera-condominiale-nulla/>