



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Scala interna tra due appartamenti: autorizzazioni

Autore: Redazione | 17/01/2021



Si può fare un buco nel solaio per unire due appartamenti sovrapposti?

Potrebbe capitare che un condomino, proprietario di **due appartamenti sovrapposti** (o dell'ultimo piano e del sottotetto), voglia mettere in comunicazione le relative proprietà con una **scala interna** per ricavarne un'unica

unità immobiliare. Per eseguire un lavoro di questo tipo, quali permessi è necessario chiedere?

In merito alle **autorizzazioni per la scala interna tra due appartamenti** è necessario valutare innanzitutto la normativa urbanistica e, in secondo luogo, le questioni di carattere condominiale. Con riferimento a queste ultime vedremo, qui di seguito, se è obbligatorio ottenere il previo nulla osta dell'assemblea o dell'amministratore. Ma procediamo con ordine.

Scala interna tra due appartamenti sovrapposti: autorizzazione del Comune

Per fare un **buco nel solaio ed unire due appartamenti sovrapposti** non è necessario chiedere il **permesso di costruire al Comune**. Tuttavia, sarà necessario presentare la **Scia**. Il mancato deposito della Segnalazione certificata di inizio attività può integrare sotto il profilo penale.

A riguardo, la Cassazione [1] ha sostenuto che la **scala interna per il collegamento di due unità immobiliari** non rientra tra le opere di edilizia libera e, pertanto, necessita del deposito della Scia. In caso contrario, scatta il reato con applicazione di un'ammenda fino a 10.329 [2].

Scala interna tra due appartamenti sovrapposti: autorizzazioni del condominio

Sotto un aspetto invece condominiale, la **realizzazione di una scala interna** non determina alcuna modifica delle **parti comuni dell'edificio**. Le opere di collegamento tra due appartamenti, compresi nello stesso edificio condominiale, mediante un'apertura nel pavimento/soffitto che li separa, rientrano nel campo di applicazione della norma che disciplina gli interventi su parti di proprietà o uso individuale. La norma di riferimento è l'[articolo 1122 del Codice civile](#) a norma del quale ogni intervento nella proprietà privata è lecito purché non rechi pregiudizio alla **stabilità o alla sicurezza dell'edificio**. Pertanto, nessun ostacolo può essere frapposto dal condominio. Il condomino interessato ai lavori non deve

chiedere il **permesso all'assemblea**.

In ogni caso, sarà bene verificare sempre se, nel **regolamento di condominio**, sono stati inseriti limiti a riguardo. Limiti tuttavia che avrebbero valore solo nella misura in cui tale regolamento sia stato approvato all'unanimità da tutti i condomini.

L'unico adempimento consiste nel dare **preventiva notizia dell'intervento all'amministratore**, il quale poi è tenuto a sua volta a riferire ciò all'assemblea alla prima convocazione. La mancata comunicazione, tuttavia, non dà luogo all'applicazione di una specifica sanzione.

A ben vedere, la stessa disciplina è prevista anche quando il buco nel solaio interessa le **parti comuni dell'edificio** (si pensi a una scala di collegamento tra l'appartamento dell'ultimo piano e il sottotetto o il terrazzo di uso esclusivo). E lo stesso dicasi quando si vuol praticare un'apertura in una parte comune dell'edificio, come nel caso in cui si realizzi una nuova finestra nei muri perimetrali.

In questi casi, ossia quando i lavori coinvolgono un bene condominiale, il condomino può effettuare lavori a proprie spese per il miglior godimento della sua proprietà ma a condizione che:

- non rechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'edificio;
- non alteri il decoro architettonico dell'edificio;
- non alteri la destinazione d'uso dell'area che va a modificare;
- non impedisca agli altri condomini di fare pari uso della stessa area (il che significa occuparne una sezione proporzionata ai propri millesimi di proprietà).

Anche in questi casi, ed a maggior ragione, il condomino interessato dovrà comunque comunicare i lavori all'amministratore che, a sua volta, dovrà riferirne all'assemblea alla prima riunione utile.

Note

[1] Cass. sent. n. 41598/2019. **[2]** Art. 44 commi 1 lett. A) e 2 bis del dpr n. 380/2001.