



**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione Feriele Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice, dott. Marco Carbonaro,  
nel procedimento ex art. 1137, comma 4 c.c. e 669-bis e ss. c.p.c. iscritto al n. r.g. **30843/2021**  
promosso da:

██████████ (C.F. ██████████  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██

tutti con il patrocinio dell’avv. ██████████ ██████████ ██████████ e dell’avv. ██████████ ██████████  
elettivamente domiciliati presso il loro studio, in Milano, via ██████████

*ricorrenti*

contro

**CONDOMINIO** ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio  
dell’avv. ██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in VIA ██████████ MILANO presso  
studio ██████████

*convenuto*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Con ricorso depositato il 13.07.2021 gli undici ricorrenti, dopo avere allegato che essi sono  
condomini del Condominio ██████████ Milano, che, in data 24.05.2021, l’assemblea del  
predetto Condominio aveva approvato, con il loro voto contrario, l’esecuzione di importanti lavori  
edili per il valore complessivo di circa 33.500.000 euro avvalendosi, in parte, del c.d. Superbonus  
del 110% di cui all’art. 119 d.l. 34/2020, e che in data 23.06.2021 avevano presentato domanda di  
mediazione obbligatoria ex art. 5 d.lgs. 28/2010, formulavano istanza urgente a questo Tribunale di  
sospensione dell’esecuzione delle deliberazioni assembleari ex art. 1137, comma 4 c.c., nelle more  
dell’esperimento del procedimento di mediazione e in vista dell’impugnazione delle delibere.

Sospesa *inaudita altera parte* l’esecuzione delle deliberazioni assembleari, la causa veniva  
assegnata a questo Giudice per la trattazione nel periodo feriale.

Si costituiva il Condominio convenuto e all’udienza del 13 agosto 2021, sentite le parti, la causa  
veniva trattenuta in decisione.

Il ricorso è infondato per assenza di *fumus boni iuris*.

I ricorrenti lamentano, in primo luogo, l'indeterminatezza delle deliberazioni e la carenza di sufficienti informazioni, necessarie per consentire loro di assumere decisioni consapevoli e informate (motivo A – pag. 15 ricorso).

A riguardo, premette il Tribunale di condividere i principi di diritto ripetutamente affermati dalla Suprema Corte, secondo cui *“l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione* (Cass. 21271/2020; cfr. anche Cass. 21966/2017; Cass. 15587/2018).

In particolare, la Corte di Cassazione ha specificato che *“non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione”* (Cass. 21271/2020; cfr. altresì Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014).

Nel caso di specie, ritiene il Tribunale che, per quanto di rilievo in questa sommaria sede, il Condominio abbia dimostrato di aver posto i condomini, e dunque anche i ricorrenti, in condizione di ricevere preventivamente adeguate informazioni sugli argomenti oggetto di discussione assembleare, di formarsi la propria opinione sul punto e, pertanto, di esprimere una decisione ponderata e informata.

Innanzitutto deve rilevarsi che la questione dell'esecuzione di lavori edili avvalendosi della speciale detrazione in misura del 110% di cui all'art. 119 d.l. 34/2020 (c.d. “Superbonus”) era già stata affrontata nelle assemblee del 29.06.2020 e del 15.03.2021, allorché era stato conferito a Ideas srl l'incarico (a titolo oneroso) di approfondire la questione e di redigere uno studio di fattibilità (cfr. doc. 1-4 Condominio); non si trattava dunque di una questione portata *ex abrupto* all'attenzione dei condomini nel maggio 2021 ma era un tema su cui si discuteva da circa un anno.

In secondo luogo, l'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione dell'assemblea del 24.05.2021 risulta sufficientemente specifico ed analitico, consentendo agevolmente ai condomini di comprendere l'oggetto dell'assemblea e gli argomenti che sarebbero stati discussi; in particolare, viene fornita già in odg una descrizione degli interventi di manutenzione previsti, con specificazione di quelli coperti dal “superbonus” del 110% e di quelli, invece, oggetto della “ordinaria” detrazione fiscale al 50% e con suddivisione dei costi per ciascuna categoria e degli oneri previsti per i condomini, al netto delle detrazioni fiscali.

L'avviso di convocazione era poi financo accompagnato da un'ampia relazione illustrativa (doc. 1 ric. e doc. 12 Cond.) che conteneva ulteriori informazioni circa l'operazione portata all'approvazione dell'assemblea e che informava chiaramente i condomini che l'intera documentazione disponibile poteva essere consultata dagli aventi diritto presso lo studio dell'Amministratore, in portineria, presso una saletta riunioni condominiale e, infine, da remoto su Dropbox.

Tale documentazione era assai cospicua e poderosa, come emerge dalle foto sub doc. 15 del Condominio.

Il compendio informativo e documentale, dunque, risulta, ad avviso di questo Giudice della “sospensiva”, esaustivo e agevolmente consultabile (nei limiti delle inevitabili difficoltà connesse alla complessità e ampiezza dell'operazione) e dunque idoneo a mettere i condomini che lo avessero desiderato nelle condizioni di studiare *funditus* l'operazione complessiva e di formarsi una opinione informata sul punto, in conformità ai summenzionati principi affermati dalla giurisprudenza di legittimità.

Non consta, peraltro, che i ricorrenti abbiano, prima dell'assemblea, avanzato specifiche istanze per la consultazione di ulteriore documentazione o si siano lamentati dell'incompletezza della documentazione resa disponibile.

Né, ancora, la mancanza di alcune informazioni nella bozza di contratto di appalto (quale l'indicazione delle imprese subappaltatrici) appare idonea, nell'ambito di una operazione così complessa, a rendere invalida la deliberazione assembleare.

Né, infine, appare dirimente il fatto che il Condominio abbia prospettato l'operazione in parte "a costo zero", sottacendo, secondo i ricorrenti, i rischi, per ciascun condomino, in caso di mancato riconoscimento del *bonus* fiscale.

Orbene, l'operazione è stata adeguatamente rappresentata e comunicata ai condomini, anche con aspetti ancora da definire (ditte subappaltatrici etc.) e con riferimento all'istituto normativo del "superbonus" di cui agli artt. 119 e seguenti del d.l. 34/2020.

I condomini erano dunque perfettamente consapevoli della complessità dell'operazione ed è noto che la concessione di benefici fiscali è sempre soggetta al rispetto di rigorosi adempimenti e di specifici presupposti, con conseguente rischio di impossibilità di avvalersene ove tali condizioni non venissero rispettate.

Il Condominio ha prospettato l'esecuzione di lavori "a costo zero" non *per se* ma in considerazione del predetto nuovo istituto normativo, rappresentando e diffondendo le indicazioni e le rassicurazioni fornite dai propri consulenti e con l'implicito presupposto del rispetto delle condizioni previste dalla legge per l'applicazione del "superbonus".

La questione è stata oggetto di ampio dibattito assembleare, con l'intervento anche di condomini (o loro rappresentanti) che hanno sollevato la questione dei rischi in caso di successivi controlli del Fisco e di eventuale revoca del beneficio fiscale (come previsto dall'art. 121 comma 5 d.l. 34/2020).

Orbene, non spetta a questo Tribunale sindacare l'opportunità o la convenienza economica delle decisioni della maggioranza assembleare di un Condominio; nei limiti del sindacato giurisdizionale, osserva invece il Tribunale che, alla luce dell'intera documentazione fornita nonché della discussione assembleare (anche con l'intervento di consulenti esterni), ai condomini è stata prospettata in modo sufficientemente esaustivo una complessa operazione economica.

Essi erano consapevoli che alcuni dettagli – di rilevanza secondaria e non idonei a far ritenere inadeguato il complessivo compendio informativo disponibile – non erano ancora stati definiti (ad es. i nomi delle imprese subappaltatrici o i massimali delle polizze degli asseveratori), erano dunque consapevoli che l'amministratore, nell'ambito del mandato alla sottoscrizione del contratto di appalto (punto 5 odg), avrebbe definito tali aspetti di dettaglio non ancora del tutto perfezionati; erano infine ragionevolmente consapevoli che si trattava di un'operazione complessa svolta sotto l'egida di istituti normativi in parte di recente introduzione con l'inevitabile – come in gran parte delle attività umane – rischio di imprevisti e conseguenze negative (seppur mitigato dalla presenza in campo di assicuratori nonché di *players* di notoria affidabilità quali ENI e Ernst&Young).

Questo era il compendio informativo a disposizione dei condomini e questo Tribunale ritiene, ai fini della sommaria delibazione richiesta in questa fase, che esso fosse sufficientemente chiaro ed esaustivo.

La maggioranza assembleare ha *scienter* approvato le deliberazioni e non vi sono i presupposti, in questa fase cautelare, per sospendere l'esecuzione di tale consapevole decisione; non può questo Giudice sindacare la sua opportunità o convenienza economica e non emergono profili di abuso di potere della maggioranza o di grave pregiudizio alla cosa comune in quanto l'operazione appare, anzi, finalizzata al miglioramento dell'efficienza energetica e, in generale, delle condizioni degli edifici condominiali (cfr. Cass. 5061/2020).

Inconferenti, pertanto, appaiono le censure dei ricorrenti in ordine all'asserito abnorme valore dei lavori – peraltro da "relativizzare" se si considera che essi riguardano dodici edifici abitati da oltre

230 condomini –, all’opportunità di esecuzione di ingenti lavori “antisismici” in Milano e all’affidabilità dell’appaltatore, tutte considerazioni che riguardano l’opportunità e la convenienza della decisione, sottratte al sindacato giurisdizionale.

Non vi è *fumus* di invalidità nemmeno in relazione al secondo motivo (B – pag. 19 ricorso). In ordine alla prospettata natura gravosa della spesa ex art. 1121 c.c. occorre rilevare che al caso di specie trova applicazione la norma speciale di cui all’art. 119 comma 9bis d.l. 34/2020 che consente l’approvazione degli interventi di cui al medesimo articolo con il voto favorevole di condomini che rappresentino la maggioranza “semplice” degli intervenuti e un terzo del valore dell’edificio, a conferma del *favor* legislativo per l’esecuzione di tali interventi di riqualificazione energetica.

Da un lato, deve ritenersi che tale norma speciale assoggettata ad un *quorum* deliberativo speciale (financo “inferiore” a quello “ordinario” di cui all’art. 1136 comma 2 c.c.) l’approvazione degli interventi di cui all’art. 119 d.l. 34/2020 e pertanto deroghi, per tali interventi, alla disciplina di cui all’art. 1121 c.c.; dall’altro lato, pare potersi altresì escludere la natura di “*spesa molto gravosa*” degli interventi deliberati, proprio alla luce dell’importante beneficio fiscale e del risparmio energetico che i lavori permetteranno di conseguire (cfr. Cass. 10371/2021, che ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la natura gravosa dell’installazione di un cappotto termico).

Non pare attagliarsi al caso di specie la previsione di cui al secondo periodo del predetto comma 9bis secondo cui “*le deliberazioni dell’assemblea del condominio, aventi per oggetto l’imputazione a uno o più condomini dell’intera spesa riferita all’intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole*”. È questa una norma prevista nei casi in cui la spesa sia imputata soltanto ad una parte dei condomini ed è posta a tutela di questi ultimi condomini, affinché la decisione di attribuire la spesa soltanto ad alcuni dei condomini sia approvata dai diretti interessati.

Nel caso di specie, l’assemblea non ha proceduto ad alcuna distinzione e ha deliberato i lavori con spese a carico dell’intera collettività condominiale (ai sensi dell’art. 1123 comma 1 c.c.), sicché trova applicazione il solo primo periodo del predetto comma 9bis, con conseguente esclusione di *fumus* di invalidità della delibera anche sotto questo profilo.

Già si è detto in ordine all’inconferenza delle censure su elevato valore delle opere e inopportunità delle opere antisismiche, riproposte dai ricorrenti anche in questo secondo motivo; peraltro, occorre rilevare che sotto la voce “sismabonus” è inclusa una congerie di interventi strutturali finalizzati alla generale ristrutturazione degli immobili e non necessariamente ed esclusivamente collegati al rischio sismico.

Anche la terza censura (C – pag- 20 ricorso) relativa alla prospettata incidenza sulle proprietà individuali non coglie nel segno, nei limiti della sommaria cognizione di questa fase.

Quanto alla caldaia centralizzata, la questione nemmeno invero si pone, non essendo previsto alcun obbligo di allaccio in capo a tutti i condomini; è stato formalmente verbalizzato nell’assemblea del 24 maggio 2021 che i condomini non sono obbligati ad allacciarsi alla caldaia centralizzata sicché non vi è questione di limitazione o incidenza su beni di proprietà esclusiva. I ricorrenti sembrano mettere in discussione tale possibilità ma la doglianza è generica e, a fronte di indicazioni fornite in assemblea da soggetto dotato di specifica professionalità (perito ██████████ ██████████) non forniscono alcun elemento tecnico da cui poter desumere, ai fini della sussistenza del *fumus*, un contrario obbligo di collegamento all’impianto centralizzato.

Quanto ai balconi, non emerge un sufficiente *fumus* di effettiva rilevante incidenza dei lavori deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei ricorrenti.

Occorre premettere che, in generale, “*l’assemblea condominiale non può, infatti, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell’ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull’adeguato uso delle cose comuni*” (Cass. 7042/2020; cfr. altresì la nota sentenza delle Sezioni Unite n. 4806/2005).

Nel caso di specie, i ricorrenti lamentano che l'installazione del "cappotto termico" sulla facciata condominiale comporterebbe un restringimento della superficie disponibile dei loro balconi di circa 4-5 cm (pag. 9 e 20 ricorso), a causa dello spessore del "cappotto", e la sostituzione della pavimentazione dei balconi (cfr. altresì descrizione lavori nella nota in calce all'odg sub doc. 1 ric.).

Premesso che l'installazione del "cappotto" avverrebbe sulle facciate (e dunque su beni comuni), non emergono, in questa sommaria sede, sufficienti elementi per ritenere che tale minimo sacrificio non sia tollerabile, in ragione del fatto che esso risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni (la facciata e in generale lo *status* energetico degli edifici) e risulta finalizzato al soddisfacimento di interessi, sia della collettività condominiale sia pubblicistici, altamente meritevoli di tutela (risparmio energetico) e in relazione ai quali il minimo sacrificio connesso alla riduzione della superficie disponibile dei balconi appare invero recessivo.

Del resto, le delibere impugnate non hanno ad oggetto diretto i beni di proprietà esclusiva dei condomini bensì riguardano lavori finalizzati alla manutenzione e al miglioramento dei beni comuni (facciate *in primis*), sicché ciò di cui si dolgono i ricorrenti sono gli effetti sulle parti di proprietà esclusiva di lavori aventi ad oggetto primario i beni comuni.

Appare dunque naturale, secondo l'*id quod plerumque accidit*, che interventi edili sulle facciate condominiali possano riverberare i loro effetti anche sulle parti di proprietà esclusiva dei condomini (*maxime* i balconi) ma non può ritenersi che qualunque effetto di siffatta natura assuma i connotati di lesione del diritto di proprietà esclusiva, con conseguente invalidità della delibera assembleare; altrimenti, l'installazione di "cappotti termici" sulle facciate dei condomini sarebbe sostanzialmente subordinata al voto unanime dei condòmini, con conseguente frustrazione della *ratio* sottesa all'intervento legislativo (riguardante, invero, plurimi interventi ma contemplante espressamente proprio gli "*interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate*", art. 119 comma 1 lett. a) d.l. 34/2020).

Occorre, dunque, esaminare il singolo caso concreto nell'ottica di un contemperamento tra i diversi interessi contrapposti e nel solco di quella c.d. "solidarietà condominiale" più volte affermata dalla Suprema Corte (cfr. da ultimo Cass. 7938/2017).

E richiamando proprio la summenzionata sentenza della Cassazione n. 7042/2020 che ha individuato nella strumentalità con "*l'adeguato uso delle cose comuni*" l'eccezione al divieto di assumere decisioni che incidano sui beni di proprietà esclusiva dei condomini, osserva questo Tribunale che, in primo luogo, le decisioni adottate dall'assemblea del Condominio riguardano, in via diretta, i beni comuni, e che, in secondo luogo, gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condomini ricorrenti sono strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela e, in ogni caso, appaiono estremamente modesti e tollerabili, senza che possa ravvisarsi una significativa lesione del diritto dominicale.

Inoltre, il Condominio ha specificamente prospettato la possibilità di apportare varianti ai lavori in modo tale da non coinvolgere i balconi dei ricorrenti o da non menomarne il godimento; alla successiva assemblea del 14 luglio 2021, infatti, è stato riferito che è tecnicamente possibile non applicare il "cappotto termico" alle porzioni di facciata in corrispondenza dei balconi dei ricorrenti e dunque non effettuare alcuna opera sui balconi dei ricorrenti (pavimentazione inclusa) ovvero, in alternativa, adottare soluzioni tecniche che non riducano (ma semmai amplino) la superficie utilizzabile dei balconi dei ricorrenti.

I ricorrenti non hanno invero contestato la fattibilità tecnica di tali soluzioni alternative; al di là della rilevanza o meno della delibera del 14.07.2021 in relazione alla delibera impugnata del 24.05.2021 (oggetto del presente procedimento), la fattibilità tecnica delle soluzioni alternative prospettate dal Condominio appare verosimile alla luce delle specifiche precisazioni tecniche contenute nel verbale dell'assemblea del 14.07.2021 e, per quanto di rilievo in questa sede, corrobora la valutazione in ordine alla minima rilevanza degli effetti del deliberato sulle proprietà

esclusive, tant'è vero che, se del caso, possono agevolmente essere ovviati con semplice variante tecnica.

Per tutte le ragioni sin qui esposte, dunque, ritiene il Tribunale, in questa sommaria sede, che non sia stata raggiunta la sufficiente prova di un *fumus* di invalidità delle delibere adottate sotto il profilo della loro asserita illegittimità per violazione del diritto di proprietà esclusiva dei ricorrenti.

Il *fumus boni iuris* non sussiste nemmeno in relazione alla prospettata illegittimità per violazione dell'art. 1220 comma 4 c.c. in quanto deve escludersi, sulla base dei progetti prodotti dal Condominio (doc. 24-25) e nell'ambito dell'attuale sommaria valutazione, che i lavori deliberati alterino il decoro architettonico degli stabili, anzi dovendo ritenersi che le modifiche siano funzionali al miglioramento delle condizioni degli stessi, alquanto vetusti.

Infine, non vi è *fumus* di invalidità nemmeno delle delibere attuative di cui ai punti 3-7 dell'odg, in relazione ai profili di autonoma invalidità prospettati.

La delibera relativa al riparto delle spese per i condomini che non dovessero optare per la cessione del credito di imposta è sufficientemente determinata *per relationem*. L'importo complessivo dei lavori è stato specificamente indicato al punto 1 dell'odg (e nella relativa delibera assembleare) sicché è agevolmente ricavabile la quota in capo a ciascun condomino in base ai millesimi di pertinenza, senza che la ripartizione e il versamento degli oneri in varie rate in base agli stati di avanzamento lavori incida sulla determinatezza della delibera.

Nel verbale, infine, risulta correttamente annotata la fuoriuscita di taluni condomini ed è stato aggiornato il numero di "millesimi" presenti (cfr. pag. 34 verbale sub doc. 2 ric.); correttamente non è stato computato il voto contrario del condomino ██████████ in quanto costui si è allontanato e non era presente al momento della votazione, non essendo ammissibile un voto anticipato e *in absentia*.

Il ricorso deve dunque essere rigettato per assenza di *fumus* di invalidità delle delibere assembleari approvate, assorbita ogni questione in ordine al *periculum in mora*.

Le spese sono poste a carico dei ricorrenti soccombenti e sono liquidate, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014 (e succ. mod.), nella misura di cui al dispositivo.

In particolare, ritiene il Tribunale che la causa sia di valore indeterminabile ma alquanto rilevante e che, pertanto, debba farsi riferimento allo scaglione tra 260.000 e 520.000 euro, ai sensi dell'art. 5 comma 6 DM 55/2014, con lieve aumento dei valori medi in ragione dell'elevato numero e della complessità delle questioni oggetto del procedimento.

**P.Q.M.**

Il Tribunale,

visti l'art. 1137 c.c. e gli articoli 669-*bis* e ss. c.p.c.,

REVOCA il decreto *inaudita altera parte* del 15.07.2021;

RIGETTA il ricorso;

CONDANNA i ricorrenti, in solido tra loro, a rimborsare al Condominio ██████████ - Milano le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro 8.800 (euro 4.000 per la fase introduttiva, euro 2.000 per la fase introduttiva ed euro 2.800 per la fase decisionale) oltre 15% per spese forfettarie, contributi previdenziali e imposte di legge.

Così deciso in Milano, il 13 agosto 2021

Il Giudice  
Marco Carbonaro