

r.g. 181/2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SULMONA

In composizione monocratica, nella persona dott.ssa Marta Sarnelli, nella causa civile iscritta al n. 181/2023 R.G., avente ad oggetto opposizione a delibera condominiale e vertente tra

DR. TA (C.F. X

ARCH. ZL (C.F. X

elettivamente domiciliati in che li rappresenta e difende come da procura in calce al ricorso di impugnazione di delibera condominiale;

- Ricorrenti -

E

CONDOMINIO " F " (c.f. X) in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in che lo rappresenta e difende come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

-convenuto

OGGETTO: opposizione delibera condominiale.

Ha emesso la seguente

SENTENZA

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ex art. 281decies c.p.c. depositato il 17.3.2023, AT e LZ hanno proposto opposizione avverso la delibera assembleare del 24.11.2022 limitatamente al punto 3 dell'ordine del giorno avente ad oggetto *"Approvazione relazione tecnica, quadro economico e computo metrico redatti da MI SRL e H CONSORZIO STABILE SOCIETA' ARL. Approvazione progettazione esecutiva dei lavori di manutenzione straordinaria consistenti in intervento trainante di isolamento termico delle superfici opache, verticali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%. ntervento trainante di miglioramento sismico di istallazione di impianto fotovoltaico e istallazione dei sistemi di accumulo affidamento dei lavori di appalto con previsione di pagamento del corrispettivo mediante sconto in fattura; informativa in merito alle detrazioni fiscali spettanti e allo sconto in fattura, adesione all'opzione per lo sconto in fattura e definizione delle relative condizioni"*.

A sostegno della citata azione, i ricorrenti hanno dedotto:

- Di essere proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio F sito in Roccaraso alla S.S. 17 km X ;
- Nella seduta del 24.11.2022 l'assemblea del condominio predetto approvava, all'unanimità degli intervenuti, rappresentanti complessivi 584,44 millesimi, il punto 3 dell'ordine del giorno;
 - La suddetta delibera è affetta da nullità in quanto incide negativamente su spazi di proprietà privata e modifica l'estetica del fabbricato senza essere stata approvata all'unanimità dei condomini (ma solo a maggioranza);

I ricorrenti, dunque, impugnavano la delibera avviando la procedura di mediazione;

I ricorrenti, inoltre, chiedevano comunque la sospensione immediata della delibera.

Con decreto del 27.3.2023 veniva fissata udienza per la sola discussione dell'istanza di sospensione.

In data 10.4.2023 si costituiva il Condominio F il quale eccepiva, in via preliminare, l'irregolarità della mediazione con conseguente inammissibilità dell'impugnazione e, comunque, l'infondatezza nel merito del ricorso.

A seguito della comparizione delle parti, con ordinanza del 21.4.2023, veniva disposta l'immediata sospensione dell'efficacia della delibera impugnata relativamente al punto 3 e veniva fissata udienza per la prosecuzione del giudizio.

In data 19.6.2023 il Condominio si costituiva anche nel merito ribadendo le proprie difese.

All'udienza del 5.7.2023 la causa veniva trattenuta in decisione con concessione di un termine per note conclusive. 

In via preliminare, occorre ribadire l'infondatezza dell'eccezione, sollevata dal Condominio, di tardività della mediazione rispetto ai termini per impugnare la delibera.

Secondo parte convenuta, infatti, gli odierni ricorrenti avrebbero introdotto il procedimento di mediazione oltre il termine previsto dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione delle delibere condominiali.

Tuttavia, nel caso di specie, non può trovare applicazione il suddetto termine posto che trattasi di delibera impugnata per motivi di nullità.

Secondo la Suprema Corte, infatti, *"debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito, le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto"* (cfr. sentenza n. 12930/2012).

Ai fini della impugnazione della delibera condominiale per nullità non sono previsti termini di decadenza, talché essa può essere presentata da chiunque vi abbia interesse ed in qualsiasi tempo, nonché essere rilevata

d'ufficio dal giudice, come disposto dalla Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 4806/2005.

Venendo al merito, il presente giudizio ha ad oggetto l'accertamento della legittimità della delibera del 24.11.2022 con la quale, al punto tre dell'ordine del giorno, sono stati approvati, a maggioranza, lavori di manutenzione straordinaria consistenti in un intervento trainante di isolamento termico delle superfici opache, verticali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio e in un intervento trainante di miglioramento sismico di installazione di impianto fotovoltaico e installazione di impianti di accumulo.

Secondo parte ricorrente, la delibera è nulla, in quanto adottata a maggioranza e non all'unanimità nonostante:

- a) Comporti una modifica dell'estetica del fabbricato e quindi il decoro architettonico dello stesso;
- b) Incida in maniera considerevole sulle proprietà esclusive dei ricorrenti riducendo notevolmente la superficie calpestabile dei balconi.

Il primo luogo, i ricorrenti deducono che con l'installazione del cappotto termico, ossia con l'applicazione all'edificio di pannelli dello spessore di 15/16 cm, si altererebbe la definizione architettonica dell'edificio (i suddetti pannelli andrebbero a coprire sia il rivestimento in pietra naturale non levigata sia quello di mattoni a faccia a vista).

Secondo il quarto comma dell'art. 1120 c.c., sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. È giurisprudenza costante che per decoro architettonico del fabbricato debba intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti

dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato (C. 18928/2020; C. 1286/2010; C. 8731/1998; C. 6496/95; C. 10507/1994; C. 10513/1993).

La Suprema Corte ha inoltre chiarito che il divieto previsto dall'art. 1120, in ordine alle innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato, è incondizionato, in quanto prescinde sia dalla formazione di eventuali maggioranze assembleari in senso contrario sia da modifiche di fatto apportate da alcuni condomini alla fisionomia iniziale dello stabile, consentendo quindi anche ad un solo condomino di esprimere il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato (C. 851/2007).

Orbene, nel caso di specie, dall'analisi della documentazione fotografica e del progetto approvato per i lavori di manutenzione, risulta che i pannelli per l'installazione del cappotto termico verranno applicati sulla facciata modificandone completamente l'aspetto esteriore (in particolare eliminando la parete in pietra e quella con mattoni a vista).

E' evidente che l'intervento deliberato altera sensibilmente la fisionomia dell'intero edificio e della facciata stessa, ragion per cui modifica/altera in maniera evidente il decoro architettonico dell'edificio, rendendo la delibera, che lo approva solo a maggioranza dei condomini, nulla perché contraria all'art. 1120 c.c..

Ad ogni modo, anche volendo superare la questione dell'alterazione del decoro architettonico dell'edificio, in ogni caso la delibera, al punto 3 dell'ordine del giorno, è nulla in quanto approva un intervento che incide sulla proprietà esclusiva dei condomini senza che vi sia stato il loro consenso unanime.

Come evidenziato dai ricorrenti, infatti, l'intervento di installazione del cappotto termico sopra descritto, oltre a modificare la facciata dell'edificio condominiale, comporta una riduzione considerevole della profondità del terrazzino di proprietà esclusiva dei condomini, con una riduzione dello spazio da 62 cm a 46/47 cm oltre che una modifica della ringhiera attualmente presente.

Secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, infatti, *“Costituiscono cause di nullità delle delibere adottate dall'assemblea del condominio le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale, al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono su diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto.”* (Cass. civ. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806).

Orbene, la delibera che approva lavori di manutenzione che modificano la proprietà esclusiva dei condomini senza il loro consenso è nulla.

E' pacifico, infatti, che nel caso di specie la delibera dell'assemblea condominiale che ha approvato il suddetto intervento, è stata adottata a maggioranza e non all'unanimità dei condomini.

In conclusione, in accoglimento dell'opposizione proposta, dichiara nulla la delibera condominiale del 24.11.2022 limitatamente all'approvazione del punto 3 dell'ordine del giorno.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo secondo i parametri di legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta ogni altra domanda, difesa ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- dichiara nulla la delibera del 24.11.2022 limitatamente al punto 3 dell'ordine del giorno adottata dall'assemblea del Condominio F

condanna il Condominio F , in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore dei ricorrenti delle spese di lite che liquida complessivamente in € 2.906,00 (valore indeterminabile complessità bassa, valori minimi per la semplicità delle questioni trattate, fasi studio, introduttiva, decisionale, oltre iva, cpa, spese forfettarie come per legge e spese esenti (287,30 €).

Sulmona, 31.7.2023

Il Giudice