



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TERAMO

La giudice onoraria presso il Tribunale di Teramo, dott.ssa , in funzione di giudice monocratica, all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato la sentenza che segue mediante lettura del dispositivo e delle ragioni di fatto e diritto della decisione facenti parte integrante del presente verbale di causa,

sentenza

riservata all'udienza dell'11 aprile 2024, nella causa civile iscritta al n.1833/2023 R.G.C.A. e vertente

tra

P1 , residente in elettivamente domiciliato in alla
presso lo studio delle avv.te e
che lo rappresentano e difendono giusta procura in calce all'atto di citazione
del 12.7.2023-

Opponente

contro

C1 in persona dell'amministratore p.t. C2 in
persona del suo legale rappresentante dott. C3 , con sede in
ivi elettivamente domiciliato alla , presso e nello studio dell'Avv.
che lo appresenta e difende giusta procura allegata alla comparsa di
costituzione e risposta-

Convenuto

Nonché

C4 , residente in

Convenuta contumace.

OGGETTO: impugnativa delibera condominiale.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto del 12.7.2023, il sig. P1 citava in giudizio il
in persona del suo amministratore pro tempore, formulando le

seguenti conclusioni: "a) accertare e dichiarare la nullità delle delibere dell'Assemblea del C1 di in data 8/6/2023 e in data 7/7/2023, ovvero pronunciare l'annullamento delle stesse per le causali tutte di cui alla narrativa, con ogni conseguente ed opportuna statuizione; b) in ogni caso, accertare e dichiarare e comunque pronunciare l'esclusione del sig. P1 dalla ripartizione delle spese e dal pagamento di quota con riferimento a lavori e interventi genericamente e/o illegittimamente deliberati, relativi a modificazioni e/o innovazioni di carattere voluttuario, insuscettibili di utilizzazione separata e/o con particolare gravosità della spesa in rapporto alle condizioni e all'importanza del fabbricato condominiale, con ogni conseguente ed opportuna statuizione in ordine all'imputazione di tutte le spese sui soli condomini interessati; c) con vittoria di spese e competenze di lite, rimborso forfettario del 15% sulle competenze, IVA e CPA come per legge.". A sostegno della domanda l'attore deduceva: di essere proprietario di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in , realizzato negli anni 1973-1976 e accatastato come "casalbergo"; che, attraverso varie delibere adottate, in date diverse, l'assemblea condominiale aveva deciso l'esecuzione di lavori finalizzati ad un "adeguamento" o "miglioramento" sismico, indicati dal tecnico ing. T1 senza la necessaria definizione degli interventi, delle modalità di esecuzione e dei relativi costi; che, con deliberazione in data 8.6.2023 l'assemblea condominiale aveva confermato "la volontà di procedere con i lavori progettati dall'ingegnere T1 e già approvati alle precedenti sedute" ed aveva invitato il tecnico a trasmettere un computo metrico definitivo "parzialmente modificato ed integrato con alcune lavorazioni che si rendono necessarie a seguito dei nuovi sopralluoghi effettuati e dalle verifiche sul cemento armato per poter procedere alla gara di affidamento lavori", precisando altresì che l'amministratore avrebbe provveduto "ad inviare la ripartizione delle spese e l'iban su cui versare la somma derivante dal primo computo salvo conguaglio con le modifiche al computo metrico proposte dall'ing. P2 ; che, con successiva deliberazione in data 7.7.2023, incurante della richiesta di rinvio della seduta formulata dall'attore e delle censure mosse, attraverso un elaborato di parte, all'opera professionale dell'ing. P2 l'assemblea aveva approvato a maggioranza "il progetto di sisma bonus ed il relativo computo", come predisposti dal tecnico ed inviati dall'Amministratore a tutti condomini con mail del 4.7.2023; di non aver partecipato alle

assemblee, ma di aver espresso più volte il proprio dissenso all'effettuazione di lavori e alla realizzazione di opere in regime di c.d. super-bonus 110%; di aver attivato, contestualmente alla notifica dell'atto introduttivo, il procedimento di mediazione dinanzi all'Organismo di Mediazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Teramo (Proc. N. 246/2023); che i motivi di impugnazione erano sostanzialmente: 1) nullità/annullabilità delle delibere in quanto concernenti decisioni su argomenti estranei all'ordine del giorno, eccesso di potere, violazione degli artt. 1136-1137 c.c. e 66 disp. att. c.c.;

secondo le prospettazioni attoree, con la delibera in data 8.6.2023, l'assemblea aveva conferito un nuovo mandato all'ing. P2 per la predisposizione di un computo metrico "definitivo", modificato e integrato con ulteriori lavorazioni rese necessarie all'esito di nuovi sopralluoghi e nuove verifiche sul cemento armato, laddove l'avviso di convocazione prevedeva soltanto la comunicazione di aggiornamenti sui lavori "sisma bonus", sulla sanatoria del fabbricato condominiale e sui contenzioni in corso; con la successiva delibera del 7.7.2023, era stato conferito all'ing. P2 il nuovo incarico per la "sanatoria paesaggistica", laddove l'avviso di convocazione prevedeva soltanto l'esame e l'approvazione del progetto definitivo "sisma bonus"; 2) nullità/annullabilità delle delibere in quanto prive di oggetto e/o con oggetto impossibile, non determinato né determinabile, eccesso di potere, violazione dell'art. 1120 c.c.; con la delibera in data 8.6.2023 era stato affidato al tecnico un incarico assolutamente indeterminato (predisposizione di un computo metrico definitivo per i lavori di adeguamento o miglioramento sismico, modificato e integrato con "alcune lavorazioni"), senza un preventivo studio di fattibilità tecnico-giuridica, senza una descrizione dei lavori da progettare e delle varie soluzioni operative, senza indicazione delle modalità di svolgimento e dei diversi gradi di invasività anche sulle proprietà esclusive; con la successiva delibera del 7.7.2023, erano stati approvati elaborati progettuali e un computo metrico che prevedeva l'esecuzione di opere e lavori diversi rispetto a quelli già 'enziati in precedenza dall'assemblea condominiale (computo metrico approvato nella seduta del 5.4.2023), con ciò generando incertezza sui lavori effettivamente da eseguire e sui relativi costi; veniva inoltre lamentata la violazione degli artt. 1120 e 1121 c.c. posto che i lavori deliberati non erano stati indicati in modo specifico e che, trattandosi di innovazione voluttuaria (nel senso di non necessaria, non essendoci criticità strutturali

e/o di sicurezza sismica nel fabbricato condominiale) o comunque comportante una spesa molto gravosa, la relativa deliberazione assembleare poteva considerarsi legittima soltanto nell'ipotesi in cui la maggioranza dei condomini che l'aveva deliberata o accettata avesse dichiarato di essere disponibile a sopportarne integralmente la spesa; 3) violazione degli artt. 1117 e 1135 c.c., violazione dell'art. 1117 ter c.c.; le tavole progettuali e il computo metrico approvati dall'assemblea condominiale nella seduta del 7.7.2023 lasciavano chiaramente intendere che i lavori riguardassero non soltanto le parti comuni dell'edificio, ma anche le porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini, con la conseguenza che sarebbe stato necessario il consenso unanime di tutti i proprietari (che, nel caso di specie, non c'era stato); 4) violazione degli artt. 1120 e 1135 c.c.; con le delibere impugnate l'assemblea aveva approvato lavori di adeguamento o miglioramento sismico che avrebbero potuto pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Il C1 " si costituiva in giudizio, contestando la domanda attrice e chiedendone l'integrale rigetto.

Spiegava, in particolare, che le delibere impugnate presentavano un ordine del giorno completo e puntuale; che la volontà dell'assemblea condominiale era stata chiara ed univoca, dal momento che nella seduta dell'8.6.2023 era stata espressa la volontà di confermare i lavori già deliberati nella precedente riunione del 5.4.2023 e il tecnico era stato invitato a predisporre il computo metrico definitivo che sarebbe stato approvato (come in effetti era stato approvato) nella successiva seduta del 7.7.2023; che era stata adottata correttamente la decisione di approvare il progetto sisma bonus ed il relativo computo metrico (delibera del 7.7.2023), nel rispetto delle prescritte maggioranze e dei quorum di costituzione dell'assemblea, rispondenti alla volontà della maggioranza dei condomini; che i verbali erano stati redatti in forma sintetica ma comunque completa e comprensibile; che la documentazione messa a disposizione di tutti i condomini prima della seduta del 7.7.2023 era dirimente e chiara; che i lavori deliberati erano comunque necessari, essendo l'immobile condominiale "affetto da problematiche strutturali che minano finanche la stabilità dell'intero edificio", paventando l'ing. P2 anche il "rischio crollo"; che gli interventi approvati dall'assemblea riguardavano soltanto le parti comuni, senza alcuna intromissione nelle proprietà esclusive; che la volontà espressa dalla maggioranza, secondo le previsioni di cui all'art. 119, comma 9 bis del

D.L. n. 34/2020, vincolava necessariamente anche il condomino dissenziente; che, infine, la problematica del decoro architettonico era ancora di là da venire, posto che le decisioni assunte riguardavano soltanto aspetti “tecnici” e di sicurezza del fabbricato.

Il C1 convenuto rassegnava le seguenti conclusioni: “Piaccia all’On. Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: 1) Rigettare la domanda attrice; 2) Condannare parte attrice al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.

Non si costituiva l’altra parte convenuta (a soli fini conoscitivi) sig.ra C4

Così costituitosi il contraddittorio, in corso di causa veniva instaurato procedimento ex

P1

1).

Nominato il CTU nella persona dell’ing. X1 e sottoposti i quesiti suggeriti dalle parti (udienza del 31.7.2023), l’ausiliare provvedeva al deposito dell’elaborato definitivo in data 10.2.2024.

La causa veniva istruita documentalmente (all’esito delle memorie ex art. 171 ter c.p.c. depositate dalle parti; la difesa attorea produceva anche la documentazione comprovante il regolare espletamento e l’esito negativo del procedimento di mediazione) e perveniva all’udienza dell’11.4.2024 per la precisazione delle conclusioni e contestuale discussione orale.

In via preliminare si dichiara la contumacia della sig.ra C4, regolarmente citata e non costituita.

In via preliminare e istruttoria, si dispone l’acquisizione e si dichiara la piena utilizzabilità, ai fini della decisione dell’elaborato peritale acquisito nel procedimento ex artt. 696-696 bis c.p.c. in corso della causa.

Nel merito, la domanda è fondata e va accolta nel senso e nei limiti di cui appresso.

1. In tema di condominio negli edifici, bisogna distinguere le delibere nulle da quelle annullabili: debbono qualificarsi nulle le delibere dell’assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale o al buon costume), 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; sono invece annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con

maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione (cfr., per tutte, Cass. Civ. S.U. n. 4806/2005; conf. Cass. Civ. n. 17014/2010; Cass. Civ. n. 27016/2011; si veda anche Trib. Roma 16/12/2020 n. 17997).

Passando quindi all'esame dei motivi di impugnazione delle delibere assembleari oggetto di causa, in relazione alla prima censura svolta dall'attore bisogna innanzitutto premettere che la deliberazione assunta su argomento non compreso nell'ordine del giorno comunicato ai condomini (al pari della mancata comunicazione dell'ordine del giorno), in quanto vizio del procedimento collegiale comporta non la nullità, ma la semplice annullabilità delle delibere (cfr. Cass. Civ. n. 31/2000).

Nella fattispecie concreta, sia la decisione di eseguire "ulteriori lavori", con conseguente incarico all'ing. P2 di redigere un nuovo computo metrico "definitivo" (delibera in data 8.6.2024) e sia la decisione di affidare al tecnico l'incarico per la "sanatoria paesaggistica" (delibera del 7.7.2023) non sono coerenti con l'ordine del giorno indicato nelle rispettive convocazioni, posto che la seduta dell'8.6.2023 era finalizzata alla comunicazione di "aggiornamenti amministratore" sui lavori "sisma bonus", sulla sanatoria del fabbricato condominiale e sui contenziosi in corso, mentre la seduta del successivo 7.7.2023 era stata fissata soltanto per l'esame e l'approvazione del progetto definitivo.

Nella prima delle riunioni sopra indicate, l'assemblea condominiale avrebbe dovuto valutare le notizie fornite dall'amministratore e sulla base di queste, ove emersa la necessità di assumere ulteriori decisioni sull'ampliamento o sulla modifica dei lavori già deliberati in precedenza, avrebbe dovuto rinviare ad una nuova seduta per dar modo a tutti i condomini di prendere cognizione delle circostanze riferite in sede assembleare ed assumere le conseguenti determinazioni (partecipare o non partecipare alla successiva assemblea, approvare o non approvare i nuovi interventi); né è possibile affermare che la decisione di eseguire ulteriori lavori sia consequenziale alle informazioni fornite nel corso della riunione, posto che in delibera si parla di "nuovi sopralluoghi effettuati" e di "verifiche sul cemento armato", ma non si spiega affatto quali siano stati gli elementi emersi da tali attività (peraltro genericamente indicate) e i motivi per i quali sia scaturita

la necessità di procedere alla redazione di un computo metrico "definitivo", parzialmente modificato e integrato.

Nella successiva seduta del 7.7.2023, nel corso della quale l'assemblea avrebbe dovuto discutere ed assumere decisioni sul nuovo computo metrico redatto dall'ing. P2 è stato attribuito al medesimo un incarico completamente diverso (per la "sanatoria paesaggistica") del quale non viene fatta menzione nell'ordine del giorno.

È vero che, per garantire una partecipazione informata dei condomini all'assemblea, è sufficiente che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno in termini sintetici ed essenziali, tali da essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea (cfr. Trib. Vicenza 10.4.2022 n. 631; Trib. Roma 9.10.2023 n. 14299), ma è altrettanto innegabile che l'ordine del giorno deve consentire a ciascun condominio di comprendere esattamente il tenore e l'importanza degli argomenti da trattare, in modo da poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (cfr. Trib. Firenze 27.1.2021 n. 167).

Quindi, pur non essendo possibile prestabilire lo sviluppo e l'esito finale della discussione, l'ordine del giorno dovrebbe comunque delineare i confini di massima della delibera che l'assemblea può validamente assumere; possono considerarsi legittime decisioni strettamente consequenziali, ma non si può consentire all'assemblea condominiale di assumere, sempre e comunque, decisioni che si traducano in atti di straordinaria amministrazione e che comportino anche spese di rilevante importo (come nel caso di specie), se tutti i condomini non vengono preventivamente informati e messi in condizione di autodeterminarsi.

Si deve concludere, pertanto, per l'annullabilità in parte qua di entrambe le delibere in contestazione (delibera 8.6.2023: conferimento incarico all'ing. P2 di redigere un nuovo computo metrico "definitivo"; delibera 7.7.2023: conferimento incarico allo stesso tecnico per la "sanatoria paesaggistica") in quanto adottate su argomenti che non erano all'ordine del giorno.

2. La prima censura non esaurisce i profili di illegittimità delle delibere in questione.

Con specifico riferimento alla delibera assembleare in data 8.6.2023, risulta evidente come la stessa, pur esprimendo la naturale prosecuzione della volontà già espressa nella

precedente seduta del 5.4.2023 (approvazione del primo computo metrico redatto dall'ing. P2 per intervento di "adeguamento" o "miglioramento" sismico del fabbricato condominiale), non abbia specificato alcunchè sui nuovi sopralluoghi e sulle ulteriori verifiche sul cemento armato e, soprattutto, anche a voler soprassedere sull'opportunità di una qualche descrizione (anche sintetica) dei controlli asseritamente effettuati, non abbia neppure accennato ai risultati dei medesimi e alle necessità che ne sarebbero derivate, parlando genericamente di "modifica" e di "integrazione" del computo metrico già approvato con alcune "lavorazioni".

Allo stato, tenuto anche conto delle difese svolte dal C1 convenuto (che non ha fornito elementi utili per delineare un contenuto della delibera assembleare più preciso rispetto a quello risultante dal verbale), non è dato sapere (non risulta neppure una descrizione di massima) quali siano le ulteriori lavorazioni ritenute necessarie dall'assemblea all'esito degli aggiornamenti forniti e discussi nella seduta dell'8.6.2023.

Il verbale di assemblea costituisce il resoconto ufficiale della riunione di condominio; esso rappresenta una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non resa in conformità alla legge (art. 1137 c.c.).

Oltre agli elementi per così dire formali (luogo, data e ora di apertura dell'assemblea, ordine del giorno, indicazione dei condomini, indicazione del valore millesimale di ciascun partecipante all'assemblea, ecc.), il verbale deve contenere la sintesi della discussione e della decisione su ciascun argomento posto all'ordine del giorno.

Pur non sussistendo prescrizioni vincolanti per la redazione del verbale assembleare (la disciplina è simile a quella del verbale di assemblea dei soci della società per azioni) e pur potendo essere predisposto in forma sintetica senza l'obbligatorietà del rispetto di schemi o forme, una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate o non sono state adottate delle deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelle dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative e ciò proprio al fine di dare certezza a tutti i condomini della attività svolte durante l'assemblea (cfr. Cass. Civ.

n. 5014/1999; Trib. Taranto 15.3.2016 n. 903).

È stato anche precisato che costituisce una garanzia per tutti i condomini la circostanza per cui il verbale contenga un compendio delle discussioni svolte nell'assemblea; tra l'altro, le delibere assembleari devono essere interpretate secondo canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e segg. c.c., secondo il senso letterale delle affermazioni e, solo ove questo sia insufficiente, si può consentire il ricorso ad altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui il comportamento delle parti e il principio della conservazione degli effetti dell'atto (cfr. Trib. Roma 5.8.2020 n. 11396, inedita).

L'estrema genericità del verbale si traduce, in mancanza di ulteriori elementi utili a superare tale criticità, nel vizio di genericità della delibera assembleare.

Trattasi, quindi, di deliberazione dal contenuto indeterminato e inattuabile, tant'è che, per quanto si dirà anche in prosieguo, il nuovo computo metrico approvato nella seduta del 7.7.2023 non è affatto integrativo rispetto a quello approvato con la delibera del 5.4.2023, ma è un documento attraverso il quale è stato sottoposto all'approvazione dell'assemblea un intervento completamente diverso e non è dato sapere se di questo si sia effettivamente discusso, sia pure a grandi linee, anche alla seduta dell'8.6.2023.

Sotto tale profilo, la delibera in data 8.6.2023 deve essere annullata.

3. Nella seduta del 7.7.2023, l'assemblea condominiale ha approvato "il progetto sisma bonus ed il relativo computo", ovvero le tavo e progettuali e il computo denominato "Computo metrico cerchiatura pilastri etc." inviati dall'amministratore a tutti i condomini con mail (posta ordinaria) in data 4.7.2023.

Il tecnico ha proposto e l'assemblea ha approvato un intervento che prevede la "cerchiatura" dei pilastri con applicazione di barre di acciaio, inserimento di piastre in acciaio tra pilastri e travi oltre alla fasciatura antiribaltamento delle tamponature, per l'importo di €. 597.877,17 (e un totale, comprensivo di IVA, spese tecniche ed oneri di legge, pari ad €. 770.663,67).

Come già anticipato, si tratta di lavori differenti rispetto a quelli elencati nel "Computo metrico Sisma Bonus No Eco" approvato dall'assemblea condominiale nella seduta del 5.4.2023 (sul punto, a parte le inequivoche risultanze istruttorie - è sufficiente mettere a confronto i due computi metrici -, deve essere anche considerata la completa assenza di contestazioni da parte del C1 a fronte delle allegazioni di parte attrice) e che comportano un costo sensibilmente superiore.

Con riferimento alla delibera in data 7.7.2023 l'attore ha lamentato: a) la violazione degli artt. 1120 e 1121 c.c., trattandosi di innovazione di carattere voluttuario o con una spesa particolarmente gravosa in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio condominiale; b) la violazione degli artt. 1117 e 1135 c.c. per essere stati approvati interventi che non riguardano soltanto le parti comuni del fabbricato, ma anche le proprietà esclusive dei singoli condomini; c) la violazione degli artt. 1120 e 1135 c.c. per essere stati approvati interventi che possono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Per quanto attiene al primo aspetto, bisogna preliminarmente stabilire se l'intervento approvato, sia che si tratti in un semplice intervento di "rinforzo locale" - punto 8.4.1 delle NTC 2018, D.M. 17.1.2018 in G.U. n. 42 in data 20.2.2018 -, sia che possa qualificarsi come "miglioramento sismico" - punto 8.4.2 delle NTC 2018 - (escludendo, invece, che si tratti di un vero e proprio "adeguamento" - art. 8.4.3 delle NTC 2018, come spiegato dal CTU ing. X2 nell'elaborato acquisito nel procedimento ex artt. 696-696 bis c.p.c. in corso di causa, le cui valutazioni e conclusioni vengono integralmente condivise in quanto congrue, coerenti ed immuni da vizi ogici), possa o meno considerarsi come "necessario" in considerazione delle specifiche condizioni in cui versa il fabbricato, come descritte dal CTU.

Sul punto, giova ricordare che l'innovazione voluttuaria è quella che non riveste carattere di necessità e non procrastinabilità; essa può comunque essere approvata dall'assemblea condominiale, ma anche laddove si tratti di innovazione favorita (per la quale, ai sensi del comma 2 dell'art. 1120 c.c., è sufficiente un quorum inferiore per la deliberazione), sarà comunque necessario rispettare il meccanismo disciplinato dall'art. 1121 c.c., distinguendo tra opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata (per quali il condomino dissenziente viene esonerato da qualsiasi contributo alla spesa) e opere, impianti e manufatti per i quali l'utilizzazione separata non è possibile e, quindi, l'innovazione è consentita soltanto nell'ipotesi in cui la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata sia anche disposta a sopportarne integralmente la spesa.

Ciò in quanto le innovazioni voluttuarie o gravose non costituiscono un tertium genus rispetto a quelle ordinarie (comma 1, art. 1120 c.c.) o a quelle favorite (comma 2, art. 1120 c.c.), ma la voluttuarietà o la gravosità sono caratteristiche che tutte le innovazioni (sia

ordinarie che favorite) possono assumere in rapporto alla condizione e all'importanza dell'edificio. Anche i quorum deliberativi ridotti previsti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020, convertito in L. n. 77/2020, vanno necessariamente coordinati con la normativa codicistica relativa ai poteri o, meglio, alle attribuzioni, dell'assemblea condominiale (cfr., da ultimo, Tribunale di Teramo 19.3.2024 n. 311, inedita).

Nella fattispecie che ci occupa, il CTU ing. X1 ha concluso che il complesso residenziale non presenta un quadro fessurativo apprezzabile riferito agli elementi strutturali del telaio resistente in cemento armato, né tantomeno cedimenti strutturali o gravi indebolimenti o pericolo di crollo imminente; l'ausiliare, inoltre, ha spiegato che sui fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore delle NTC 2018 sono possibili lavori sia di miglioramento che di adeguamento sismico, secondo le citate NTC 2018 e su libera scelta dei proprietari, ma non sussiste alcun obbligo, con l'ulteriore conseguenza che non esiste un'attività "minima" da eseguire.

Viene meno, quindi, la motivazione della delibera adottata dall'assemblea condominiale nella seduta del 5.4.2023 (intervento di sisma-bonus "assolutamente necessario per garantire l'agibilità dell'edificio nonché la sicurezza delle persone"), ripresa e confermata nelle successive delibere in data 8.6.2023 e 7.7.2023, non essendoci pericolo né per il fabbricato né per i suoi occupanti né per soggetti terzi.

L'intervento (di rinforzo locale o di miglioramento sismico) non è quindi obbligatorio, né necessario né urgente.

L'innovazione è voluttuaria o, più precisamente, deve ritenersi un'innovazione favorita (che può essere decisa con un quorum deliberativo ridotto, anche per effetto delle previsioni di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, convertito in L. n. 77/2020), ma con carattere voluttuario.

Né si deve cadere nella tentazione di enfatizzare l'aggettivo "auspicabile" utilizzato dal CTU in riferimento all'intervento proposto dall'ing. X2 e approvato dall'assemblea condominiale: le innovazioni previste dal comma 2 dell'art. 1120 c.c., così come quelle incentivate dalla normativa sul c.d. Superbonus 110%, sono tutte auspicabili perché finalizzate a migliorare le prestazioni energetiche e la risposta alle sollecitazioni sismiche di un patrimonio edilizio obsoleto, realizzato in , per la massima parte, in epoca antecedente ai primi provvedimenti normativi per il risparmio energetico e ben prima delle nuove regole tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Il favor verso questa tipologia di interventi è previsto dalla legge, ma questo non significa che siano state sovvertite e superate le regole civilistiche sui compiti e sulle attribuzioni dell'assemblea di condominio; detto in altri termini, l'approvazione può senz'altro intervenire con il quorum agevolato, ma restano fermi tutti gli ulteriori limiti ai poteri dell'assemblea condominiale.

Va aggiunto, inoltre, che l'innovazione deliberata dall'assemblea condominiale nella seduta del 7.7.2023 comporta anche una spesa particolarmente gravosa, in rapporto alle condizioni e all'importanza del fabbricato condominiale.

Risulta, infatti, dalla documentazione prodotta dall'attore (si veda, in particolare, la CILAS depositata al C5 con gli elaborati allegati) che l'intervento di cerchiatura dei pilastri e di fasciatura antiribaltamento delle tamponature, con un costo già aumentato dopo l'approvazione (si veda il computo metrico denominato "Sismabonus rev. 1 21.11.2023 Computo metrico cerchiatura pilastri etc. ("sismabonus")" approvato dall'assemblea nella seduta del 30.11.2023), comporterà per il fabbricato un beneficio limitatissimo, rappresentato dal passaggio di una sola classe di rischio sismico (dalla classe G alla classe F), ferma restando la necessità di eseguire tutti gli ulteriori interventi indicati come necessari dal CTU per la manutenzione straordinaria (che, come sottolineato dall'ausiliare, è cosa diversa rispetto al "miglioramento sismico").

Così l'intervento di rinforzo locale o di miglioramento sismico poteva essere deliberato dall'assemblea condominiale con la maggioranza concretamente espressa, ma doveva anche essere contestualmente manifestata la volontà dei condomini favorevoli a sostenere per intero la relativa spesa, escludendo dalla contribuzione i condomini dissenzienti.

Tale passaggio è completamente mancato e, quindi, l'innovazione non può ritenersi consentita e la delibera in data 7.7.2023 deve essere annullata anche sotto tale profilo.

Per i lavori già avviati (come risulta anche dalla CTU e dai relativi allegati), l'attore deve essere escluso dalla ripartizione delle spese e dal pagamento della quota corrispondente ai millesimi di proprietà, avendo formulato espressa domanda in tal senso.

Infine, dall'esame delle tavole progettuali e del computo metrico approvati con la menzionata delibera in data 7.7.2023, dalla lettura dell'ordine di servizio n. 1 in data 21.11.2023 dell'ing. P2 e della O1 con i relativi allegati depositata presso il

C5 (documenti prodotti dall'attore e non contestati dal C1 convenuto), risulta chiaramente che i lavori deliberati (intervento di rinforzo locale o di miglioramento sismico) coinvolgono non soltanto le parti comuni dell'edificio, ma anche le porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

In particolare, si legge nella CILA-Superbonus che i lavori "riguardano sia parti comuni di un fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini" (si veda a pag. 2); nella TAV 2A è riportata la pianta del piano rialzato del fabbricato e sono evidenziati i pilastri insistenti nell'unità immobiliare del sig. P1 sui quali dovrebbe essere realizzata la cerchiatura di rinforzo, ma in nessun elaborato e in nessun computo vengono descritti e quantificati i lavori connessi che dovranno necessariamente interessare l'appartamento al suo interno.

Nell'"ordine di servizio" n. 1 del 21/11/2023, l'ing. P2 ha ordinato all'Amministratore di mettere a disposizione le singole unità immobiliari.

Come recentemente statuito dall'intestato Tribunale in altra controversia, l'assemblea condominiale non può perseguire finalità extra-condominiali e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva a singoli condomini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi. Invero, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni, ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da difetto assoluto di attribuzioni (Trib. Teramo n. 311/2024 cit.; conforme Trib. Cosenza 2.3.2023 n. 374).

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha stabilito che: "in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, i quali sono fissati tassativamente dal codice (art. 1135 c.c.), non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive" (cfr. Cass. Civ. n. 5657/2015; nello stesso senso Cass. Civ. n. 14300/2020; Cass. Civ. n. 26468/2007).

I poteri spettanti all'Assemblea possono essere esercitati solo in relazione alle cose comuni e debbono essere contenuti in limiti tali da non implicare una invasione nella sfera di proprietà esclusiva del singolo condomino.

Le deliberazioni che dispongano innovazioni o lavori sulle porzioni di proprietà esclusiva non sono semplicemente annullabili, ma addirittura nulle.

Come è noto, l'art. 119, comma 9 bis del D.L. n. 34/2020 (convertito in L. n. 77/2020) prevede che le decisioni per la realizzazione degli interventi agevolabili con il c.d. Superbonus (Sisma-bonus ed Eco-bonus) possono essere approvati in assemblea condominiale con la maggioranza dei presenti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea, tuttavia, ha il potere di deliberare a maggioranza solo per interventi che coinvolgono le parti comuni dell'edificio, ma non può decidere a maggioranza in merito ad interventi che coinvolgono le singole unità immobiliari in proprietà esclusiva; per ovviare a tale inconveniente e permettere quindi di effettuare interventi anche nei singoli appartamenti, è necessario il consenso unanime di tutti i proprietari.

I pilastri e le facciate del fabbricato sono sicuramente parti comuni (art. 1117 c.c.), ma per deliberare legittimamente dei lavori su tali porzioni, laddove si debba intervenire anche nelle proprietà private dei singoli condomini è necessario il consenso degli interessati.

La giurisprudenza, di legittimità e di merito, ha più volte affermato che la delibera con la quale, senza il consenso del proprietario esclusivo, venga approvata l'esecuzione di lavori (anche di carattere generale, nell'interesse dell'intero condominio) che incidono sulle proprietà individuali, è affetta da nullità assoluta, deducibile in ogni tempo; è stato altresì precisato che la nullità sussiste anche nell'ipotesi in cui i lavori appaiano necessari ed urgenti perché, se manca il consenso del proprietario esclusivo, la valutazione delle condizioni che giustificano l'intervento del condominio sulla proprietà del singolo condomino, non può essere rimessa ad una delle due parti interessate, ma deve formare oggetto di apposito giudizio (cfr. Cass. Civ. n. 14300/2020 cit.; Cass. Civ. n. 4726/2016; Cass. Civ. n. 13116/1997; si vedano anche, con specifico riferimento ai lavori in regime di c.d. Superbonus 110%, Trib. Milano, Sez. XIII, Ord. 30/9/2021; Trib. Roma 16.10.2020 n. 17997).

el caso di specie, non è mai stata espressamente sottoposta all'approvazione dei condomini la possibilità che i lavori in regime di c.d. Superbonus 110% (e, in particolare, di rinforzo locale o di miglioramento sismico) si estendessero anche alle parti private, limitandosi l'assemblea ad approvare il computo metrico predisposto dall'ing. P2 non risulta mai acquisito il consenso dei condomini ad intervenire sulle

porzioni di proprietà esclusiva (il tecnico ha emesso un ordine di servizio per conseguire la disponibilità dei singoli appartamenti); vi è ferma opposizione da parte del condomino P1

Quindi, anche laddove possa (ipoteticamente) ravvisarsi una vera e propria necessità degli interventi di cui al computo metrico approvato con la delibera in data 7.7.2023 (necessità esclusa dall'elaborato peritale del CTU ing. X1 , per poter eseguire i lavori all'interno delle proprietà esclusive di quei condomini che non hanno prestato il proprio consenso (manifestando il diniego in assemblea o attraverso la tempestiva impugnazione della delibera, come ha fatto il sig. P1 , non è sufficiente la decisione adottata con il quorum ridotto di cui al D.L. n. 34/2020 (convertito in L. n. 77/2020), ma è necessaria una specifica pronuncia giudiziale.

Ne consegue la radicale nullità della deliberazione del 7.7.2023 per violazione dell'art. 1135 c.c. e per difetto assoluto di attribuzioni.

La nullità può essere affermata anche sotto un ultimo profilo.

L'assemblea condominiale ha approvato il computo metrico predisposto dall'ing. P2 senza fare alcun cenno all'estetic del fabbricato, tenuto anche conto dell'esistenza di un vincolo paesaggistico (circostanza pacifica).

La salvaguardia dell'euritmia e del decoro architettonico del fabbricato condominiale non può essere rinviata ad un momento successivo all'esecuzione dei lavori (di rinforzo strutturale o di miglioramento sismico), come sostenuto dal C1 ma deve necessariamente essere verificata e programmata ex ante (si pensi, ad esempio, all'inevitabile aumento della sezione dei pilastri in conseguenza dell'intervento di cerchiatura oppure alla riduzione della superficie dei balconi a seguito del posizionamento delle reti antiribaltamento), con indicazioni puntuali alla Ditta appaltatrice.

La maggioranza semplice richiesta dalla vigente normativa per la deliberazione degli interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento sismico non consente di approvare lavori ed opere che possano in qualche modo pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Secondo la S.C., il decoro architettonico corrisponde all'estetica complessiva data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali 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 (cfr. Cass. Civ. n. 28908/2023; Cass. Civ. n. 23510/2023; Cass. Civ. Ord. n. 14598/2021; Cass. Civ. n. 18928/2020; Cass. Civ. n. 1286/2010).

In buona sostanza, il decoro dell'edificio condominiale corrisponde al suo armonico aspetto esteriore, all'estetica del fabbricato. Il decoro architettonico non riguarda solamente i palazzi di pregio, potendosi trovare in ogni edificio nel quale possa individuarsi una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia.

Esso costituisce un limite invalicabile alle opere che i condomini possono realizzare, sia sulle singole proprietà private e sia sulle parti comuni: il divieto di innovazioni lesive del decoro architettonico previsto dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., è incondizionato e consente anche ad un solo condomino di esprimere il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato (cfr. Cass. Civ. n. 851/2007).

L'esecuzione di lavori che alterano, ledono e comunque pregiudicano in modo significativo il decoro architettonico esistente può essere validamente deliberata dall'Assemblea condominiale soltanto all'unanimità.

Ma nel caso di specie, la problematica non è stata neppure affrontata, con il rischio concreto che, al termine dei lavori, i condomini non possano fare altro che constatare l'alterazione grave e ormai definitiva dell'euritmia del fabbricato, la cui sorte è stata, di fatto, illegittimamente decisa da soggetti estranei al C1

Ogni altra questione rimane assorbita.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, in applicazione delle tabelle allegate al D.M. n. 55/2014 e ss.mm.ii., valore indeterminabile, tenendo conto della particolare complessità di tutte le questioni affrontate e del fatto che la fase istruttoria è da considerare assorbita dal procedimento di accertamento tecnico preventivo in corso di causa.

P.Q.M.

la giudice onoraria presso il Tribunale di Teramo, in funzione di giudice monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da P1 contro C1 e C4 . disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

-accoglie la domanda attrice e, per l'effetto, annulla le deliberazioni adottate dall'assemblea ordinaria del C1 " di C5 dell'8.6.2023 - PUNTO 4 del verbale e dichiara la nullità delle deliberazioni adottate dall'assemblea straordinaria del medesimo C1 " di C5 del 7.7.2023 - PUNTO 1 del verbale;

-dichiara l'esclusione di P1 dalla ripartizione delle spese e dal pagamento di quota con riferimento agli interventi approvati con le deliberazioni adottate dall'assemblea straordinaria del C1 ' di C5 del 7.7.2023 (PUNTO 1 del verbale), in quanto relativi a innovazione di carattere voluttuario, insuscettibile di utilizzazione separata e con spesa gravosa in rapporto alle condizioni e all'importanza del fabbricato condominiale;

-condanna il C1 ' di C5 alla rifusione delle spese e competenze di lite in favore dell'attore che liquida in complessivi €.12.831,00, di cui €.3.600,00 per competenze relative al procedimento ex artt. 696-696 bis c.p.c., oltre ad €.286,00 per rimborso spese non imponibili, €.8.400,00 per competenze relative al presente giudizio oltre ad €.545,00 per rimborso spese non imponibili, oltre al rimborso forfettario 15% sulle sole competenze, IVA e CPA come per legge;

-pone definitivamente a carico del le spese di CTU come liquidate in separato decreto;

-nulla per la posizione della sig.ra C4
Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante allegazione al verbale di udienza odierna, in l'11 aprile 2024.

LA GIUDICE ONORARIA