



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dai Signori Magistrati

Dott. Lisa Micochero

Presidente

Dott. Enrico Schiavon

Consigliere

Dott. Francesco Marchio

Cons. Ausiliario rel. ed est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. 20 del Ruolo Generale dell'anno 2023.

TRA

Parte_1 (c.f. *P.IVA_1*),
in persona del legale rappresentante p.t., *Parte_2* (c.f.
C.F._1 e *Parte_3* (c.f. *C.F._2*),
rappresentati e difesi dall'avv. Massimo Pagnin con domicilio eletto presso lo studio in
Vicenza, *Indirizzo_1* 92-94.

PARTE APPELLANTE

E

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_2*), in persona del legale
rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Isabella Pietracin, con domicilio
eletto presso il suo studio in Vicenza, *Indirizzo_2*.

PARTE APPELLATA

Oggetto della causa: appello avverso la sentenza n. 1815 del Tribunale di Vicenza
pubblicata il 26/10/2022.

Causa decisa nella camera di consiglio in data 11/4/2024.

CONCLUSIONI

Per la parte appellante

rigettata ogni contraria domanda ed eccezione,
revocarsi, dichiararsi nullo e/o comunque privo di effetto il D.I. opposto per i motivi
esposti in causa, previe le opportune declaratorie incidentali in ragione delle delibere
condominiali "a monte" citate in atti o comunque menzionate in causa;
spese e competenze di causa rifuse, con accessori, per entrambi i gradi di giudizio.

In via istruttoria:

si insiste sui rilevati di cui alla nota del CTP geom. *Per_1*, in atti, non condividendo le
repliche del CTU. Per scrupolo difensivo, si chiede nuovamente ammettersi prova per
testi sui seguenti capitoli:

1. vero che, durante l'esecuzione dei lavori oggetto della delibera del 08.04.2015, nel
periodo primavera 2015 - gennaio 2016, mi recavo presso il cantiere e verificavo che in
mia presenza le maestranze omettevano di collocare il "cappotto" e le guaine;
2. vero che, nel dicembre 2019, l'amministratore eseguiva un accesso presso il
condominio recandosi sulle "terrazze" nonché effettuando verifiche sul cappotto

esterno;

3. vero che attualmente, in caso di piogge abbondanti, si verificano percolamenti ed infiltrazioni nel CP_1 di cui è causa.

Si indicano a testi:

- geom. Testimone_1, Indirizz_3, Sovizzo; - sig. Testimone_2 detto Per_2 c/o Gelateria Rigoni, Indirizz_3, Sovizzo.

In subordine:

riformarsi quanto meno i capi accessori relativi alla condanna, in particolare quanto alle spese processuali e non, punto 2, a, b, c, d, essendovi ragioni per una compensazione delle spese di lite e per non attribuire interamente agli appellanti le spese di CTP e CTU.

Per la parte appellata

Voglia la Corte d'Appello adita, ogni contraria deduzione, eccezione, difesa disattesa: - in via preliminare dichiarare l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 348-bis cpc (vecchio rito) per le ragioni esposte;

- nel merito

rigettare il proposto appello confermando la sentenza del Tribunale di Vicenza;

- In ogni caso, con vittoria di competenze e spese di lite (comprese le spese di CTU e CTP del primo grado) di entrambi i gradi di giudizio e di ingiunzione;

- in ragione della mala fede e colpa grave con cui è stata promossa la presente azione, condannare parte appellante ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo innanzi al Tribunale di Vicenza, Controparte_2 CP_3 unitamente ai soci illimitatamente responsabili Parte_2 e Parte_3 convenivano in giudizio il Controparte_1 chiedendo che venisse dichiarato nullo e revocato il decreto ingiuntivo n. 904/19, emesso dal Tribunale di Vicenza per il pagamento di € 7.758,39 oltre spese e accessori.

1.1. Sostenevano gli opposenti:

- la soc. Pt_1 era proprietaria di una unità immobiliare nel Controparte_1 in Sovizzo (VI) al piano terra e con la deliberazione dell'assemblea dei condomini del 19/10/2018, posta a fondamento del decreto ingiuntivo, risultavano approvati a maggioranza il rendiconto consuntivo 2017, il bilancio dei lavori di manutenzione straordinaria 2015/17 e ripartizioni;

- le spese straordinarie ripartite riguardavano l'installazione del cd. cappotto dal primo al terzo piano senza benefici per i negozi con vetrine al piano terra, come il negozio della parte opponente, e pertanto doveva ritenersi nulla la deliberazione del 19/10/2018 per violazione dei criteri previsti dall'art. 1123 c.c. senza l'unanimità necessaria.

2. Si costituiva il CP_1 resistendo alla domanda e chiedendone il rigetto.

3. Il Tribunale di Vicenza, istruita la causa con l'acquisizione di documenti e c.t.u., così disponeva:

1. rigetta l'opposizione e tuttavia revoca il decreto ingiuntivo n. 627 del 2019;

2. preso atto dei pagamenti intervenuti in corso di causa condanna gli opposenti a pagare al CP_1:

a) euro 2.398,39, oltre interessi legali dal dovuto al saldo,

b) le spese del procedimento monitorio, pari ad € 685,50 (di cui €145,50 per spese e €540,00 per compensi) oltre accessori di legge,

c) le spese processuali del presente giudizio sostenute da parte convenuta, pari ad euro 875 (fase di studio) 740 (fase introduttiva) 1600 (fase istruttoria) 1620 (fase decisoria), oltre IVA, cpa e spese forfettarie 15%;

d) le spese di CT di parte convenuta, per euro 647,09, e di CTU, per euro 4.880,81.

4. Rilevava il Tribunale:

- la deliberazione contestata, ma non impugnata dagli oppositori, doveva ritenersi “meramente annullabile e non nulla, in quanto si proponeva (a loro dire naturalmente) di disattendere i criteri “corretti” di ripartizione della spesa per il singolo caso”;

- l’impugnazione perciò era da farsi entro il termine di decadenza e constatato che ciò non è avvenuto, aggiungeva il primo giudice, l’analisi “può certamente arrestarsi a questo punto senza doversi procedere oltre ad esaminare l’ulteriore motivo di parte convenuta (e che pure non appariva affatto infondato, alla luce della giurisprudenza corrente) secondo il quale, per la natura e la funzione del “cappotto”, esso rappresenta (a prescindere da dove materialmente venga collocato) un’opera della quale l’intero edificio condominiale viene a beneficiare, in termini di protezione dagli agenti atmosferici e di coibentazione e di efficientamento energetico”.

5. Per la riforma della sentenza proponevano appello *Parte_1* e *CP_3* *Parte_2* e *Parte_3*

Si costituiva il *Controparte_1* chiedendone il rigetto come da comparsa di costituzione e risposta.

Precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, con la concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

* * *

6. Lamentano gli appellanti:

- in seguito all’opposizione al decreto ingiuntivo, erroneamente non sarebbe stata esaminata l’eccepita nullità della delibera su cui si fonda l’ingiunzione;

- in particolare, sostengono gli appellanti, sarebbero state richieste dal *CP_1* somme eccessive rispetto a quelle originariamente preventivate per i lavori straordinari;

- l’importo complessivo sarebbe stato ripartito senza tener conto del criterio che sarebbe emerso dalla precedente consulenza tecnica, svolta in sede di procedimento di mediazione con il Condominio, sempre sulle spese straordinarie e poi concluso senza il raggiungimento di un accordo;

- con la predetta delibera del 19/10/2018, invece, secondo gli appellanti in violazione del criterio di ripartizione previsto dall’art. 1123 c.c., sarebbero state addebitate spese per l’unità immobiliare di parte appellante al piano terra, negozio con vetrine, per l’installazione del cappotto “a partire dal primo piano e sino al terzo” e senza distinguere “quali spese sono inerenti alla facciata pura e semplice (ripartendo tale voce in proporzione ai millesimi di proprietà) e quali spese afferiscono invece – direttamente o indirettamente – al fatto che le facciate a partire dal piano primo sono rivestite dal c.d. cappotto” con applicazione del: “criterio di cui al comma 3 dell’art. 1123 c.c., non potendo ravvisarsi alcuna utilità derivanti dal citato cappotto alle unità site al piano terra”;

- inoltre, aggiungono gli appellanti, anche ove il cappotto costituisca parte della facciata, erroneamente nella c.t.u. disposta dal giudice di primo grado non sarebbe stata considerata l'assenza di benefici per i negozi al piano terra;
- in via subordinata, gli appellanti chiedono la compensazione delle spese di lite.

* * *

7. Le censure proposte dagli appellanti sono infondate per le assorbenti considerazioni che seguono.

7.1. Innanzitutto, appare utile ricordare che:

- costituisce domanda nuova, e come tale è inammissibile, la domanda con cui si faccia valere un vizio della delibera diverso da quello fatto valere con l'atto introduttivo del giudizio: poichè alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 c.c., di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 c.p.c., il giudice non può dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione (Cass. 28734/2008);
- è inammissibile ogni questione sollevata dall'appellante relativa al contenuto di documenti o fatti non allegati ritualmente e tempestivamente ex artt. 163 e 183 (nel testo vigente in ragione del tempo) nonché ex art. 345 c.p.c. (compresa ogni questione su pagamenti genericamente indicati, su nuove azioni che sarebbero state avviate successivamente o su eventuali vizi o difetti delle opere eseguite);
- in ogni caso, si aggiunge per completezza, è incontrovertibile l'approvazione/ratifica da parte dell'assemblea dei condomini del consuntivo delle spese straordinarie in oggetto, mentre, in difetto di circostanziati elementi pregiudizievoli come nella specie, non è consentito un controllo sul merito della scelta operata dall'assemblea; controllo che esula dai limiti consentiti al sindacato giudiziale ex art. 1137 c.c..

8. Così delimitato l'ambito dell'impugnazione, secondo la giurisprudenza di legittimità:

- sono "meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2";
- inoltre, "Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare, posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione" (cfr. Cass. S.U. 9839/2021).

8.1. Inoltre, sulla ripartizione delle spese per i lavori è stato affermato che:

- in tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio ovvero le opere ed i manufatti "deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le cui

spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., non rientrando, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma cod. civ.” (cfr. Cass. 64/2013);

- in particolare, ”la realizzazione di un "cappotto termico" sulle superfici esterne dell'edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose di cui all'art. 1121 c.c., né configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato ma, in quanto finalizzata alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica, va ricompresa tra le opere destinate al vantaggio comune dei proprietari, inclusi quelli dei locali terranei; ne consegue che, ove la sua realizzazione sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123, comma 1, c.c. per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno” (cfr. Cass. 10371/2021).

8.2. Sullo stato dei luoghi e l'esecuzione dei lavori, dalla c.t.u. espletata in primo grado, per quel che rileva, è emerso:

- il fabbricato al piano terra è composto da negozi con ampie vetrine e da una galleria centrale che porta ai tre vani scale, dal primo al quarto l'immobile è composto da abitazioni e un ufficio;

- sull'esecuzione dei lavori straordinari ha accertato il consulente: “tutti i lavori per i quali è stato chiesto il pagamento sono stati effettivamente messi in opera”, v. pag. 20 relazione c.t.u. del 23/3/21;

- il c.d. “cappotto”, ha aggiunto il c.t.u., costituisce “parte integrante dei muri maestri e delle facciate del fabbricato...è presente non solo sulle facciate dei piani dal 1° al 3° ma anche al piano terra, infatti anche le colonne sporgenti presenti su tutta l'altezza del fabbricato sono rivestite con il c.d. “cappotto”, v. pag. 21-22 relazione c.t.u. del 23/3/21.

8.3. Nel caso in esame, pertanto, quanto contestato dall'opponente attiene alla ripartizione in concreto delle spese condominiali e si riflette nella eventuale annullabilità della delibera in data 19/10/2018 non impugnata, con conseguente inammissibilità di quanto dedotto in via di eccezione, e non con domanda riconvenzionale, quando era decorso il termine perentorio di 30 giorni indicato dall'art. 1137, comma 2, c.c..

In altre parole, anche ove emerso un errore di calcolo nella ripartizione dei contributi condominiali, circostanza nella fattispecie non idoneamente specificata e documentata, la doglianza avrebbe dovuto essere oggetto di domanda riconvenzionale in sede di opposizione al decreto ingiuntivo, invece, non proposta.

8.4. Sono ininfluenti o comunque non direttamente attinenti ai fini della decisione le richieste istruttorie della parte appellante.

9. Conseguentemente, anche quanto lamentato dagli appellanti sulla regolamentazione delle spese di lite da parte del giudice di primo grado non può essere accolto, visto l'esito complessivo e la sostanziale soccombenza degli opposenti.

In seguito alla revoca del decreto ingiuntivo, condivisibilmente gli opposenti sono stati condannati alle spese del procedimento monitorio e del giudizio di opposizione, comprese le spese di c.t.p. e con spese di c.t.u., come traspare dal tenore complessivo

della motivazione di rigetto dell'opposizione, poste definitivamente a carico degli opposenti.

10. La richiesta di risarcimento dei danni per violazione dell'art. 96 c.p.c. formulata dal *CP_1* è infondata.

La responsabilità processuale aggravata per lite temeraria, infatti, non può derivare dal solo fatto della prospettazione di tesi giuridiche riconosciute errate, occorrendo che l'altra parte deduca e dimostri nell'indicato comportamento della controparte la ricorrenza del dolo o della colpa grave.

Non essendo emersi chiari e concordanti elementi in tal senso, la domanda deve essere rigettata.

11. In conclusione, l'appello proposto da *Parte_1* e *CP_3* *Parte_2* e *Parte_3* viene respinto con condanna alle spese di lite che vengono liquidate in favore del *Controparte_1* come in dispositivo, tenuto conto dell'attività difensiva svolta.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Venezia, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa così provvede:

- 1) rigetta l'appello proposto da *Parte_4* *Parte_2* e *Parte_3* e, per l'effetto, conferma la sentenza di primo grado;
- 2) rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.;
- 3) condanna gli appellanti in solido al pagamento delle spese di lite del grado che si liquidano complessivamente in € 3.397,00 oltre spese generali (15%) e oneri accessori come per legge in favore del *Controparte_1*
- 4) dà atto che sussistono a carico della parte appellante i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1, quater del d.p.r. n. 115 del 2002 (T.U. in materia di spese di giustizia).

Così deliberato in data 11/4/2024.

Il Cons. Ausiliario est.
Francesco Marchio

Il Presidente
Dott. Lisa Micochero