



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA**

PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del GOP dott. Fernanda Pasca
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4042/2024** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in n.
.....presso il difensore avv.

Parte_2 (C.F. *C.F._2* , con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in n.
presso il difensore avv.

Parte_3 (C.F. *C.F._3* , con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in n.
-.....presso il difensore avv.

ATTORE/I

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il
patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

CONVENUTO/I- contumace

CONCLUSIONI

Parte attrice ha concluso come al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni, riportandosi all'atto di citazione.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato le sig.re *Parte_1* *Parte_2* e *Parte_3* impugnavano la delibera del 23 maggio 2024, limitatamente al punto 1 all'o.d.g., con la quale il *Controparte_1* di Ancona aveva approvato con il voto di 5 condomini su 8, la realizzazione di un cappotto termico, ritenuto unico rimedio per le infiltrazioni di acqua piovana lamentate da un condomino, proprietario di un appartamento sito all'ultimo piano, e non già come efficientamento energetico per l'intero condominio.

Con ordinanza del 29.07.2024 era sospesa l'efficacia della delibera impugnata, sussistendo il fumus boni juris e il periculum in mora.

Nessuno si costituiva per il *CP_I* ritualmente citato e non comparso, e all'udienza del 24.01.2025 se ne dichiarava la contumacia.

All'udienza del 02.04.2025 parte attrice precisava le conclusioni.

La realizzazione del cappotto termico avrebbe comportato la riduzione della superficie calpestabile dei balconi delle attrici.

L'assemblea inoltre, non ha approvato preventivamente uno studio di fattibilità, e rilevato che i balconi, come tante volte chiarito dalla Corte di Cassazione, rappresentano dei prolungamenti della superficie utile della abitazione e che, devono essere considerate parti private, con la conseguenza che il *CP_I* non può intervenire all'interno dell'unità abitativa di proprietà esclusiva di un singolo condomino.

Secondo la più recente giurisprudenza, è nulla la delibera assembleare che approva l'installazione del cappotto termico anche sullo spazio antistante i balconi privati, riducendone lo spazio calpestabile.

La decisione è invalida in quanto l'assemblea non può in alcun modo incidere sulle proprietà private dei singoli condòmini, nemmeno indirettamente (come, appunto, nell'ipotesi della coibentazione).

Secondo il pacifico insegnamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione, infatti, le deliberazioni sono nulle ogni volta che esorbitano dalle attribuzioni assembleari.

La domanda va accolta e la delibera deve ritenersi nulla, non potendo il *CP_1* incidere sulle proprietà dei singoli condòmini.

Le spese di lite seguono la soccombenza, che in assenza di notula si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare nulla la delibera adottata in data 23 maggio 2024 dall'assemblea del Condominio *Controparte_1* di Ancona limitatamente al punto 1 dell'ordine del giorno;
- 2) Condanna il *Controparte_1* al pagamento in favore delle attrici delle spese di lite che liquida in complessivi Euro 5.759,00 di cui Euro 5.000,00 per onorari ed Euro 759,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

ANCONA, 5 maggio 2025

Il Gop
dott. Fernanda Pasca