

Diritto Avanzato

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELLA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Superbonus 110%:

miglioramento dell'efficienza energetica può ledere il decoro, ma serve la prova

Una delibera che disponga una innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato non deve essere volta necessariamente anche al "miglioramento del decoro architettonico" della facciata, essendo, ai contrario, l'eventuale alterazione del decoro architettonico un limite imposto alla legittimità della innovazione.

In materia di superbonus 110, per la violazione del decoro architettonico, è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Ne consegue che 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.

Nel caso di specie parte attrice non ha fornito alcuna prova, come era suo onere fare, che l'apposizione del cappotto termico sarà tale da compromettere il decoro architettonico dell'edificio (nulla si eccipisce su eventuali rischi di stabilità, sicurezza o mancato uso di parti comuni), ossia vada ad incidere sulle sue linee architettoniche modificandole, oppure sul suo aspetto armonico.

Per approfondimenti:

-[Tribunale di Milano, sezione tredicesima, ordinanza del 30.09.2021](#) (Superbonus 110%: se è innovazione lesiva del decoro architettonico, serve l'unanimità) [accesso gratuito]

-[Tribunale di Firenze, sezione seconda, ordinanza del 19.09.2022](#) (Superbonus 110%: sì alla tutela ex art. 700 c.p.c. quando un condomino non consente l'accesso, senza provare un'alternativa e c'è il rischio di perdere i benefici fiscali) [accesso gratuito]

Tribunale di Bologna, sezione terza, sentenza del 12.05.2022

...OMISSIS...

con atto di citazione ritualmente notificato i..... citavano in giudizio, avanti al Tribunale di Bologna, il Condominio di v....., nella persona dell'amministratore pro-tempore, al fine di ottenere la nullità delle delibere di cui ai punti n. 1 e 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 21 dicembre 2020 i quali prevedevano:

punto 1. "Verifica di congruità urbanistica ed eventuale sanatoria";

punto 2. "Esame e delibera offerta tecnica/studio di fattibilità finalizzata alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica delle parti comuni dell'intero complesso condominiale e scelta dell'Impresa appaltatrice dei lavori; esame e delibera:

a) Definizione costo dei lavori di un progetto finalizzato alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica relativamente all'intero complesso edilizio e conferimento incarico ai lavori;

b) Autorizzazione dell'assemblea all'amministratore, per quanto occorrer possa, a compiere tutti gli atti necessari e/o opportuni per permettere ai condòmini, che hanno optato per la cessione del diritto di detrazione a favore dell'Impresa, di finalizzare tale cessione ai sensi di legge;

c) Definizione nominativo Studio Tecnico incaricato per la Direzione dei lavori, sicurezza del cantiere e redazione degli APE se necessari;

d) Incarico all'amministratore per le procedure per le eventuali pratiche di detrazione fiscale, relativo compenso più oneri di legge da ripartirsi sui millesimi di proprietà;

e)Eventuali lavorazioni extra Super Bonus (500%)".

In particolare, nel verbale d'assemblea, veniva verbalizzato quanto segue:

- quanto al punto 1 o.d.g.: "Al primo punto dell'o.d.g. l'amministratore relaziona in merito alla necessità, imposta dalla Legge relativa al Super Bonus, di conseguire la congruità urbanistica del fabbricato condominiale su cui si interviene senza la quale non si può accedere alle agevolazioni fiscali sopra illustrate. Ciò premesso, se durante la verifica di congruità urbanistica dovessero riscontrarsi difformità urbanistiche condominiali o private queste dovranno essere sanate. I costi di tali sanatorie, sia tecnici che sanzionatori, saranno a carico del Condominio e dunque non cedibili a terzi. L'assemblea a maggioranza da mandato allo studio La Nuova **Procedura Civile** Direttore Scientifico Luigi ViolaI costo di cui al preventivo allegato (Euro 6.000,00 oltre I.V.A.) per la presentazione in Comune della Scia a sanatoria del fabbricato condominiale; per la verifica di eventuali difformità all'interno delle singole u.i. allo scopo di consentire ai singoli condòmini delle stesse possano inserire nel super bonus del 110% eventuali interventi trainati, viene allegato al verbale il preventivo dello Stu..... e ciascun condomino che lo riterrà opportuno potrà dare comunicazione di incarico allo studio tecnico di cui sopra tramite l'amministratore entro il 30/01/2021; questi oneri non sono sgravabili fiscalmente; l'assemblea approva a maggioranza, contrarie le proprietàe relative deleghe".

- quanto al punto 2 o.d.g.: "Al secondo 2 punto dell'o.d.g. l'amministratore passa la parola all'Arch.d....srl, che illustra le offerte tecniche, gli studi di fattibilità finalizzati alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica delle parti comuni dell'intero complesso condominiale, e, tenuto conto che l'esecuzione dei suddetti lavori comporta un onere economico particolarmente gravoso, propone la possibilità di cedere all'impresa appaltatrice il credito d'imposta spettante ai condòmini a seguito degli interventi di efficientamento energetico così come previsto dagli artt. 14 e 16 del D.L. n. 63 del 2013 ss.mm.ii. così come modificato dagli artt. 119 e 121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 e ss.mm.ii. e regolamentato dai Provv. dell'Agenzia delle Entrate n. dell'8 giugno 2017 eel 28 agosto 2017 e n. prot.).

A tal fine l'arch.....presenta la manifestazione di interesse all'intervento da parte della società.....quale General Contractor, appaltatore diretto degli interventi edili, che verranno subappaltati alla.... con sede income impresa esecutrice e della progettazione di cui le attività professionali incluse sono, secondo elenco sintetico, le seguenti:

- progettazione energetica (ex legge 10);
- progettazione architettonica, verifica congruità urbanistica e pratica edilizia;
- pratica E. ed asseverazioni (salto categorie energetiche, congruità prezzi, materiali);
- responsabile della sicurezza in fase di progettazione.

Visto quanto sopra l'assemblea a maggioranza delibera l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica e di affidarli all'impresa (di seguito denominata l'Impresa"), condizionato al subappalto dei lavori edili a.....; contraria la proprietà e e relative deleghe: le stesse affermano che secondo la Legge l'assemblea non può disporre validamente sui beni di proprietà dei singoli condomini; affermano altresì di essere contrarie alla modifica del decoro architettonico del palazzo, venendo cambiate alcune finiture di prospetto".

Gli attori eccepivano:

- I. "invalidità della delibera per lesione del diritto di proprietà individuale";
- II. "invalidità della delibera indeterminatezza dell'oggetto";
- III. "invalidità della delibera per lesione del decoro architettonico";
- IV. "invalidità della delibera per mancata previsione del fondo speciale di cui all'art. 1135 c.c.";
- V. "in subordine: innovazione gravosa";
- VI. "in ulteriore subordine: erroneo calcolo dei millesimi".

Gli attori rassegnavano le seguenti conclusioni:

"Voglia l'III.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa,

A. dichiarare nulla e/o annullare la delibera assembleare assunta il 21 dicembre 2020 per le ragioni sopra esposte;

PER L'EFFETTO:

B. accertare che nulla è dovuto dai signori.....per le spese relative agli interventi di efficientamento energetico previsti dalla delibera impugnata e per tutte quelle correlate, comprese le spese per la sanatoria del condominio e il compenso all'amministratore per le opere straordinarie e le pratiche di detrazione fiscale;

IN SUBORDINE,

nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda di cui alla lettera A

..... accertare che gli attori non sono tenuti a corrispondere le spese relative all'esecuzione dei lavori e quelle correlate, di cui alla citata delibera, in quanto gravose;

IN ULTERIORE SUBORDINE,

..... accertare che gli attori non sono tenuti a corrispondere le spese relative all'esecuzione dei lavori e quelle correlate, di cui alla citata delibera, per le quote corrispondenti ai millesimi di proprietà delle autorimesse;

IN OGNI CASO

..... con vittoria di spese e compensi di causa, oltre al rimborso delle spese generali e degli oneri di legge".

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto contestando tutto quanto dedotto ed eccepito dagli attori chiedendo il rigetto della La Nuova **Procedura Civile** Direttore Scientifico Luigi Viola domanda in quanto infondata sia in fatto che in diritto, il tutto con condanna alla refusione delle spese di lite. La causa veniva istruita documentalmente ed all'odierna udienza le parti, mediante deposito di note di trattazione scritta d'udienza, deducono ed insistono sull'accoglimento delle rispettive istanze.

Quanto al primo punto gli attori lamentano che la "delibera impugnata è nulla in quanto lesiva del diritto di proprietà individuale dei signori..... sui balconi ad incasso e sulla terrazza relativi alle unità immobiliari di cui sono proprietari esclusive" in quanto "la realizzazione del cappotto termico di cui è stata deliberata l'esecuzione comporta l'apposizione di uno strato di materiale isolante su tutte le facciate dell'edificio, sul lastrico solare di copertura, nonché sui muri interni dei balconi, con conseguente

corrispondente riduzione della dimensione dei tre balconi e della terrazza ivi posti, di proprietà esclusiva dei proprietari". Secondo parte attrice "in ragione della proprietà individuale di balconi e terrazza, ogni intervento che incida sugli stessi richiede il consenso di tutti i singoli proprietari e non può certamente essere deliberato dall'Assemblea condominiale a maggioranza, esorbitando dai suoi poteri" e comunque, "ove non fosse dichiarata nulla, la delibera sarebbe certamente annullabile per violazione delle norme sulle maggioranze necessarie alla sua adozione (essendo necessaria l'unanimità)".

La contestazione è infondata. L'art. 119 comma 9-bis del D.L. n. 34 del 2020 stabilisce che **"le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio"**.

Premesso che la maggioranza richiesta da detta norma sia stata raggiunta è necessario capire se tale norma sia in grado di poter incidere anche sulla proprietà esclusiva dei singoli condomini (Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 4806/2005). **Nel caso di specie, gli attori si lamentano del fatto che l'installazione del cappotto termico riguarda anche la facciata dei balconi condominiale con la conseguenza che si avrebbe un restringimento della superficie disponibile dei balconi di circa 6-8 cm.**

Una risposta positiva la si può rinvenire nella condivisibile ordinanza del 13 agosto 2021 del Tribunale di Milano, citata dal Condominio convenuto, la quale ha prima di tutto evidenziato come non emergano sufficienti elementi per ritenere che un minimo sacrificio al diritto di proprietà esclusiva "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". Precisa il Giudice meneghino che "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". A ciò consegue, "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. n. 34 del 2020)".

Il Tribunale di Milano, condivisibilmente, ha evidenziato da un lato la recessività (entro certi limiti come si rileverà infra) del diritto di proprietà di fronte ad interessi collettivi di natura pubblicistica quali il risparmio energetico, obiettivo che sovrasta l'interesse personale del singolo proprietario in quanto ha effetti sullo stesso sistema paese in quanto incide sia sull'aspetto ambientale, minore inquinamento, sia sul sistema economico in quanto l'energia risparmiata può essere reindirizzata verso un uso produttivo, mentre dall'altro lato ha posto in evidenza l'importanza "di un temperamento 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)".

D'altronde è lo stesso secondo comma dell'art. 42 della Costituzione a parlare di limiti alla proprietà privata allo scopo di assicurarne la funzione sociale. Ciò posto, ritiene il giudicante che tale limitazione può essere considerata accettabile nei limiti in cui non venga compromessa la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico ovvero venga compromesso l'utilizzo di alcune parti comuni (art. 1120 co. 4 c.c.). Sul punto, la stessa Suprema Corte ha avuto occasione di affermare che "una delibera che disponga una innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato non deve essere volta necessariamente anche al "miglioramento del decoro architettonico" della facciata, essendo, ai contrario, l'eventuale alterazione del decoro architettonico un limite imposto alla legittimità della innovazione" (Cass. civ., sez. II, ord. n. 10371/2021). Ciò trova conforto nello stesso Tribunale Meneghino, sez. XIII, che con l'ordinanza collegiale del 30 settembre 2021 ha riformato ed accolto il reclamo contro l'ordinanza del 13 agosto 2021 ciò non tanto per la lesione del diritto di proprietà esclusiva ma soltanto perché in quel caso risultava compromesso il decoro architettonico dell'immobile. In particolare, si è affermato che "in materia di superbonus 110, per la violazione del decoro architettonico, è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Ne consegue che 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" (Trib. Milano, sez. XIII, 30/09/2021.).

La Suprema Corte ha avuto occasione di affermare che **"costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio"** (Cassazione civile, sez. II, 11/09/2020, n. 18928; Cass. Civ., n. 14607 del 2012; Cass. Civ., n. 10350 del 2011)" (Cass. civ., sez. II, ord. n. 37732/2021 in Redazione Giuffrè 2022).

Nel caso di specie parte attrice non ha fornito alcuna prova, come era suo onere fare (Trib. Torino, sez. VIII, sent. n. 1668/2022), che l'apposizione del cappotto termico sarà tale da compromettere il decoro architettonico dell'edificio (nulla si eccipisce su eventuali rischi di stabilità, sicurezza o mancato uso di parti comuni), ossia vada ad incidere sulle sue linee architettoniche modificandole, oppure sul suo aspetto armonico. Onde per cui non sussistono elementi per dichiarare la delibera viziata da nullità o renderla annullabile per quanto riguarda le maggioranze.

Non solo. Nel caso di specie vi è una delibera della giunta regionale che lo impone in caso di rifacimento di facciate, che, alla luce della documentazione fotografica allegata dal condominio (doc. 13 e 13-bis) sembra tutt'altro che non necessaria, viste le parti mancanti in alcuni punti (in particolare ciò è evidente nelle foto 2, 3, 4, 6, 8, 10,12 e 14 del documento 13, anche per questioni riguardanti il lamentato decoro dello stabile.

In particolare, la Delib.G.....all'art. 3 comma 1 e comma 2 lett. a), lett. b) punto i, lett. b) punto ii e lett. c) ha stabilito che:

"1. Salvo specifiche eccezioni, i requisiti minimi di cui al presente Atto si applicano a tutti gli edifici aventi destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 per i quali, successivamente alla data di entrata in vigore, sia richiesto il rilascio del permesso di costruire, sia presentata una SCIA o una CIL, siano iniziati interventi di manutenzione ordinaria. Il rispetto dei requisiti minimi è richiesto altresì per le opere e gli interventi di cui all'art. 10 comma 1. della L.R. n. 15 del 2013 il cui progetto preliminare sia stato approvato dopo l'entrata in vigore del presente A.....

2. Al fine di perseguire la massima efficacia dei requisiti, ne è prevista una articolazione ed applicazione graduale in relazione alle diverse tipologie di intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del Decreto, con riferimento a:

a) edifici di nuova costruzione per i quali la richiesta di titolo abilitativo, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente Atto Sono considerati tali anche gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario;

b) edifici esistenti sottoposti La Nuova Procedura Civile ad interventi di ristrutturazione importante: si intendono tali gli interventi in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) che coinvolgono oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture. Per consentire una graduale applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica, con particolare riferimento alle valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, gli interventi di "ristrutturazione importante" si distinguono in:

i. ristrutturazioni importanti di primo livello: si intendono tali gli interventi che, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio;

ii. ristrutturazioni importanti di secondo livello: si intendono tali gli interventi che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, e possono interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;

c) edifici esistenti sottoposti ad interventi di riqualificazione energetica: si intendono tali gli interventi sull'involucro edilizio o sugli impianti, in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) che ricadono in tipologie diverse da quelle indicate ai punti precedenti e che hanno, comunque, un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio. Tali interventi coinvolgono quindi una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e/o consistono nella nuova installazione, nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore".

Pertanto, ad abundantiam, a prescindere dalla volontà delle parti, un intervento conservativo e di ripristino delle facciate che delle fotografie allegate da parte attrice presuntivamente sembrerebbe

auspicabile rendeva comunque necessario, normativamente, un intervento volto all'efficientamento energetico.

Quanto all'ecceppita nullità per indeterminatezza della delibera assembleare va premesso che non viene stabilito un iter ed una modalità specifica per la formazione del consenso dell'assemblea ne, in merito alla fase precedente alla deliberazione, viene normata una modalità particolare nell'esposizione nel corso della discussione pertanto, eventuali omissioni d'interventi o mancata allegazione di documenti, affinché siano tali da produrre vizi sostanziali, e quindi a costituire un interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., devono essere tali da aver viziato l'iter volitivo dell'assemblea nella delibera assunta.

Il Condominio convenuto ha evidenziato che nel verbale si da atto che nel corso dell'assemblea vengono illustrate le offerte tecniche e gli studi di fattibilità finalizzati alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica delle parti comuni dell'intero complesso condominiale. Sicuramente la verbalizzazione è succinta e generica ma va anche detto che non vi sono prescrizioni di legge che richiedono particolari requisiti nella redazione del verbale. Gli odierni attori dovevano quindi allegare quali sono le informazioni non date nel corso dell'assemblea e provare che le stesse hanno inciso sull'iter volitivo del consesso assembleare. D'altronde, non sono stati sollevate contestazioni specifiche di natura tecnica se non il vizio riguardante la violazione del diritto di proprietà.

In assenza di prova che le informazioni determinanti omesse - sono comunque presenti la tipologia di opera, i costi, la possibilità di accedere alla cessione del credito, la necessità di regolarizzazione delle irregolarità urbanistiche -, se presenti, avrebbero determinato una diversa decisione da parte dell'assemblea vi è carenza di

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

un qualunque interesse ad agire. Ciò che rileva sono soltanto gli effetti e le conseguenze che le omissioni hanno prodotto nell'iter volitivo del consesso assembleare, ancor di più se si considera che si tratta di questioni eminentemente tecniche. In ogni caso nel corso dell'assemblea ogni condomino ha la possibilità di chiedere chiarimenti ed eventuali maggiori ragguagli tecnici. Non risulta che una tale richiesta sia stata formulata onde per cui non appare che sussistano elementi per dichiarare la nullità della delibera in assenza di una volontà viziata.

Come rilevato in precedenza, a prescindere dalla possibilità di accedere ai benefici e/o sconti fiscali con cessione del credito la volontà dell'assemblea era comunque quella di effettuare i lavori, cosa che si ricava dal fatto che anche in assenza del beneficio della cessione del credito il condominio avrebbe realizzato i lavori. Ciò implicitamente sta a significare che l'aspetto economico ha inciso relativamente sulla volontà di realizzare il "cappotto" termico. Anche tale contestazione risulta infondata.

Quanto alla nullità per la mancata previsione del del fondo speciale prima di tutto è necessario indagare il contenuto della delibera di cui ai punt.....dell'ordine del giorno, in tale delibera si prevede che "l'assemblea a maggioranza altresì, per quanto occorrer possa, l'amministratore a compiere tutti gli atti necessari e/o opportuni per permettere ai condomini che operanno per la cessione del credito d'imposta spettante a favore di, di finalizzare tale cessione ai sensi di legge. Resta fermo che il mancato perfezionamento della cessione del credito d'imposta comporterà l'obbligo per il condominio di saldare l'Impresa, tramite bonifico bancario, l'intero corrispettivo dovuto per l'esecuzione degli interventi di cui al punto 2 dell'ordine del giorno come da ripartizione e rateazione allegata. I condomini che intenderanno optare per la cessione del credito dovranno darne comunicazione all'amministratore entro e non oltre il 31/01/2021; contrarie le proprietà....e relative deleghe". Tale delibera può essere analizzata previa divisione in due parti. La prima parte è costituita da "l'assemblea a maggioranza altresì, per quanto occorrer possa, l'amministratore a compiere tutti gli atti necessari e/o opportuni per permettere ai condomini che operanno per la cessione del credito d'imposta spettante a favore di T.E.S. s.r.l., di finalizzare tale cessione ai sensi di legge". Da tale previsione emerge evidentemente come tutta l'operazione, nel suo aspetto economico, sia incentrata sul fatto di poter ottenere non solo una detrazione fiscale ma di poter beneficiare della possibilità di accedere alla cessione del credito.

È pertanto ovvio che l'accesso alla cessione del credito è un elemento non imprescindibile, come si dirà infra, ma comunque rilevante per l'esecuzione dei lavori deliberati. A ciò consegue che il mandato all'amministratore è stato quello di procedere con le attività necessarie per ottenere la cessione del credito secondo quanto previsto dall'art. 121 del D.L. n. 34 del 2020. **È pertanto ovvio che l'autorizzazione a procedere per l'ottenimento della cessione del credito rende superflua, temporaneamente, la necessità di costituire un fondo speciale: la convenienza dell'operazione, così come si propone la stessa normativa, e di raggiungere un efficientamento energetico senza dover porre non solo i costi ma gli stessi esborsi a carico di chi si appresta ad eseguire i lavori sugli edifici.** Se la norma si ponesse solo come scopo quello di evitare di dover sostenere i costi sarebbe bastato prevedere la sola detrazione fiscale.

L'obbligo d'istituire un fondo speciale sarebbe pertanto un ostacolo alla realizzazione dell'obiettivo primario che lo stato vuole perseguire con tale normativa, raggiungere un'efficienza energetica degli edifici per ridurre i consumi delle risorse energetiche necessarie al riscaldamento e raffrescamento degli edifici con conseguente riduzione dell'inquinamento atmosferico e dell'emissione di gas serra in atmosfera, in quanto, se si obbligasse il privato a dover compiere un esborso iniziale, evidentemente rilevante trattandosi di decine di migliaia di Euro, sarebbe scoraggiato dall'intraprendere un'innovazione di tale portata stante l'impossibilità di sostenerne i costi.

Ritiene pertanto il giudicante che la previsione di cui all'art. 121 del D.L. n. 34 del 2020, norma speciale anche perché limitata temporalmente, produca effetti derogatori nei confronti dell'art. 1135 comma 1 n. 4) c.c.. Tali effetti derogatori trovano una loro ratio nello scopo perseguito dalla normativa speciale in materia di efficientamento energetico. Tale scopo ha valenza pubblicistica primaria in quanto attraverso tali migliorie degli edifici si prefigge di raggiungere una migliore salubrità dell'ambiente con la riduzione dell'inquinamento, e conseguentemente lo stesso bene salute, in quanto mira ad eliminare una delle maggiori cause dell'emissione del gas serra. Da ciò conseguono gli effetti recessivi, come detto entro i limiti di cui all'art. 1120 comma 4 c.c., anche sul diritto di proprietà.

La seconda parte della delibera è invece costituita da **"resta fermo che il mancato perfezionamento della cessione del credito d'imposta comporterà l'obbligo per il condominio di saldare l'Impresa, tramite bonifico bancario, l'intero corrispettivo dovuto per l'esecuzione degli interventi di cui al punto 2 dell'ordine del giorno come da ripartizione e rateazione allegata"**.

Tale seconda parte esprime comunque una volontà dei condomini di effettuare in ogni caso i lavori deliberati dall'assemblea con la conseguenza che, effettivamente, potrebbero crearsi dei problemi di liquidità per il condominio se dei condomini rimanessero morosi, con conseguente maggior esborso da parte degli altri condomini.

Ritiene peraltro il giudicante che ciò non sia sufficiente per rendere obbligatoria l'approvazione del fondo speciale, e quindi nulla o annullabile la delibera, ma, piuttosto, ne vincolerebbe la costituzione o meglio obbligherebbe l'amministratore a convocare tempestivamente l'assemblea per la costituzione del fondo speciale nel momento in cui avesse conoscenza del rigetto della domanda volta ad ottenere la cessione del credito in quanto solo in questo momento il rischio, legittimamente paventato dagli attori, diventerebbe concreto ed attuale.

L'eccezione va pertanto rigettata.

Quanto all'eccezione gravosità dell'opera e la dedotta pretesa dell'esonero alla partecipazione alle spese deve evidenziarsi come la Suprema Corte abbia reiteratamente affermato che "si intendono innovazioni voluttuarie, per le quali è La Nuova Procedura Civile Direttore Scientifico: Luigi Viola consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla relativa spesa, quelle nuove opere che incidono sull'entità sostanziale o sulla destinazione della cosa comune che sono tuttavia prive di oggettiva utilità, mentre sono innovazioni gravose quelle caratterizzate da una notevole onerosità rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e ciò sulla base di un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua (Cass. Sez. 2, 18/01/1984, n. 428; Cass. Sez. 2, 23/04/1981, n. 2408)" (Cass. civ., sez. II, ord. n. 10371/2021).

Entrando nel caso di specie si è precisato che **"in tema di condominio, 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"** (Cass. civ., sez. II, ord. n. 10371/2021). Pertanto non può neppure accogliersi la pretesa di esonero richiesta dalle attrici.

Infine, quanto alla violazione della tabella millesimale, la documentazione allegata dal condominio (doc. 16, 17 e 18 fasc. condominio), ne comprova la corretta applicazione. Si tenga presente che come da giurisprudenza citata (Cass. civ., sez. II, ord. n. 10371/2021), i lavori riguardano la coibentazione generale dell'edificio onde per cui il riparto deve essere fatto per millesimi generali.

Stante la controvertibilità delle questioni giuridiche affrontate si dispone la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa di cui al n. 874/2021 R.G., ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- rigetta l'impugnazione sui punti 1 e 2 dell'ordine del giorno della delibera assembleare del 21 dicembre 2020;

- compensa le spese di lite.

Sentenza resa ex art. 281-sexies c.p.c. ed allegata al verbale d'udienza. Verbale chiuso ad ore 18.30.

Così deciso in Bologna, il 12 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria il 12 maggio 2022.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Marianonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

