

Rivista scientifica di Diritto Processuale Civile

ISSN 2281-8693 Pubblicazione del 13.11.2022 La Nuova Procedura Civile, 3, 2022



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 CHIARAVALLOTI (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 **DELIA** (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%: se è innovazione lesiva del decoro architettonico, serve l'unanimità

In tema di superbonus 110%, anche se l'intervento progettato è migliorativo sia sotto il profilo del risparmio energetico e sia tenuto conto delle attuali condizioni degli edifici, la relativa delibera necessita del consenso unanime dei condomini quando le innovazioni sono lesive del decoro architettonico.

Tribunale di Milano, sezione tredicesima, ordinanza del 30.09.2021

...omissis...

1. I ricorrenti sopra indicati, tutti proprietari di unità immobiliari all'interno del Condominio di via, hanno proposto reclamo avverso l'ordinanza del 14 agosto 2021, con la quale questo Tribunale ha rigettato la domanda cautelare, formulata ante causam ai sensi dell'art. 1137, comma 4, c.c., di sospensione dell'esecutività delle

delibere adottate il 24 maggio 2021 dall'assemblea del Condominio di v....(composto da dodici palazzine), aventi ad oggetto l'approvazione di consistenti lavori edili, del valore complessivo di oltre Euro 33,5 milioni, per la gran parte dei quali vi è la possibilità di fruire del La Procedura Civile beneficio fiscale, denominato comunemente "Superbonus 110%", previsto dall'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 (Decreto Rilancio).

Hanno esposto che i lavori deliberati concernono, insieme ad altri, la installazione di un cosiddetto 'cappotto termico' e che essi prevedono:

- la rimozione del klinker che attualmente riveste le facciate e la sua sostituzione col grès porcellanato,
- il cambio dei colori delle facciate,
- la installazione ex novo, sulla facciata, di una fascia verticale (terra-cielo), in corrispondenza di ciascun balcone,
- interventi su estradossi, intradossi e frontalini dei balconi,
- la installazione di un impianto centralizzato di acqua calda sanitaria.

Hanno allegato di aver lamentato, col ricorso cautelare:

- a) la carenza di adeguata informazione, per l'incompletezza della documentazione inerente il contratto di appalto (mancata indicazione delle ditte subappaltatrici nonché di importi e tempi dei S.A.L.) ed i contratti assicurativi, nonché per la carente descrizione delle opere antisismiche e dell'impianto centralizzato di acqua calda sanitaria, oltre che per "la non corretta rappresentazione circa la presenza di rischi dell'operazione", sotto il profilo dei costi e dell'effettiva possibilità di fruire dei benefici fiscali di legge
- b) la gravosità delle innovazioni concernenti gli interventi antisismici (del valore di oltre Euro 20,5 milioni) e la violazione dell'art. 1121 c.c. per mancanza del quorum deliberativo legale
- c) la violazione dei loro diritti domenicali, incidendo i lavori sulle porzioni dei balconi in proprietà esclusiva e sugli impianti individuali di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria
- d) l'alterazione del decoro architettonico, in violazione dell'art. 1120, ultimo comma, c.c.
- e) la nullità derivata delle delibere attuative.

Hanno lamentato che l'ordinanza reclamata, nel ritenere i vizi informativi originari superati dalle produzioni del Condominio nel giudizio di prime cure, non aveva considerato che esse si erano formate successivamente all'assemblea del 24 maggio 2021, laddove, invece, la sussistenza di un adeguato "compendio informativo" avrebbe dovuto valutarsi alla predetta data. Hanno ribadito la ristrettezza del tempo, di soli dieci giorni, avuto per esaminare, prima dell'assemblea, la documentazione relativa ai lavori (oltre duemila pagine).

Hanno contestato l'interpretazione data dal Tribunale all'art. 119, comma 9 bis, D.L. n. 34 del 2020, nel senso che esso consenta di derogare alla disciplina codicistica dettata per le spese gravose LaNuova Procedura Civile (articoli 1136, comma secondo, e 1121 c.c.).

Hanno ribadito l'illegittima incidenza sulle proprietà individuali dei lavori deliberati, circostanza che, a loro dire, non è superata dalle soluzioni tecniche alternative proposte dal Condominio all'assemblea del 14 luglio 2021, in quanto meramente ipotizzate e non deliberate, oltre che successive al 24 maggio 2021.

Con riguardo alla realizzazione ex novo di un impianto centralizzato di produzione dell'acqua calda sanitaria (del costo di quasi Euro 1,2 milioni), hanno dedotto che erroneamente il giudice di prime cure ha ritenuto insussistente la nullità della delibera

- da essi lamentata in ragione della "illegittima compromissione del diritto di proprietà dei condomini sulla caldaia autonoma attualmente installata" - stante la perdurante mancanza di informativa circa la "fattibilità tecnica di avere la coesistenza di impianti autonomi e di un impianto centralizzato di acqua calda".

Hanno, altresì, evidenziato che l'installazione del nuovo impianto comporterebbe "la costituzione 'coattiva' ... di un diritto reale sul fondo comune, nonostante l'art. 1108, comma 3, c.c. imponga - per siffatte decisioni - l'unanimità dei consensi", e che "a nulla giova l'eventuale possibilità tecnica del non allacciamento se, come la delibera ha previsto, l'impianto centralizzato impone l'acquisto in capo a tutti i condòmini della quota parte dell'impianto centralizzato, con conseguente carico di costi e spese".

Con riguardo, infine, alla lesione del decoro architettonico, hanno rimarcato la carente motivazione dell'ordinanza cautelare, laddove "afferma apoditticamente" che le modifiche sono funzionali al miglioramento delle condizioni degli stabili, che sono vetusti. Hanno rappresentato che la soluzione tecnica approvata "altera sensibilmente lo stato di fatto, essendone difforme per colori, materiali e introduzione di nuovi elementi architettonici (... un elemento verticale di copertura dei balconi del tutto nuovo lungo la facciata)". Hanno insistito per la nullità delle delibere perché non adottate all'unanimità, in violazione dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c..

Hanno insistito per l'accoglimento della richiesta di sospensione dell'esecutività delle delibere.

Il Condominio reclamato si è costituito in giudizio ed ha contestato le deduzioni avverse.

Ha ribadito la completezza delle informazioni fornite, per le ragioni già esposte in primo grado e condivise dal giudice.

Con riguardo all'art. 119, comma 9 bis, D.L. n. 34 del 2020, a sostegno dell'interpretazione datane dal Tribunale, ha evidenziato che "Trattasi invero di una norma speciale che non va ad apportare una deroga generale al 4 comma dell'art. 1136 c.c., ma che va a diversamente disciplinare il caso specifico previsto dall'art. 119 D.L. n. 34 del 2020 perché così ha voluto eccezionalmente il legislatore proprio per facilitare l'adozione di quelle delibere finalizzate alla riqualificazione degli edifici ed al risparmino energetico, in applicazione della parimenti eccezionale possibilità di procedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura".

Ha negato la natura di innovazione gravosa degli interventi edili deliberati "perché non è dato di intendere quale onere gravoso vada a pesare sul singolo condomino, se la legge ha detto che simili operazioni, in quanto finalizzate alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici e ricompresi dunque tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale, sono "a costo zero"."

Ha allegato che "non sono da considerarsi illegittime tutte le variazioni delle originarie linee dell'edificio, ma solo quelle che pregiudicano sensibilmente il suo aspetto armonico" e che, "Nel caso in specie, le linee architettoniche dell'edificio non vengono neppure minimamente modificate: il cambiamento riguarda solo il colore, che viene cambiato dal giurassico giallo-casa popolare in altro più moderno e indubbiamente migliorativo dell'intero complesso condominiale".

Ha esposto che, all'assemblea tenutasi il 9 settembre 2021, i condomini hanno deliberato alcune proposte integrative che riconoscono ai condomini dissenzienti di optare per soluzioni tecniche alternative, che consentono di evitare interventi sulle porzioni dei balconi in proprietà esclusiva e prevedono un diverso colore, ma mantenendo l'alternanza tra due (da giallo e rosso a marrone e bianco). Ha dichiarato di essere in attesa di riscontro da parte dei condomini interessati.

All'udienza del 30 settembre Procedura Civile 2021 i reclamanti hanno preso atto delle proposte modificative in questione ed hanno condiviso la tesi avversa secondo cui esse consentono di evitare la lamentata violazione dei loro diritti di proprietà esclusiva. Si sono riservati di comunicare al Condominio la scelta tra le varie opzioni.

Il Tribunale ha riservato la decisione.

2. Il reclamo è fondato e merita accoglimento.

Superata, nelle more del giudizio, la questione della violazione del diritto di proprietà esclusiva dei balconi, sussiste tuttora il fumus boni juris allegato a fondamento del ricorso e del reclamo, con riguardo alla lamentata illegittimità delle delibere adottate, quanto meno per la lesione del decoro architettonico e la realizzazione, forzosa, di un impianto ex novo centralizzato di acqua calda sanitaria.

Sotto il primo profilo, è pacifico, e documentalmente riscontrato, che il progetto approvato prevede la installazione di un 'cappotto termico' con modalità che comportano il radicale mutamento esteriore di tutte le facciate, per materiali, colori ed elementi aggiuntivi ornamentali. Ed infatti:

- in luogo dell'attuale klinker (o clinker) si prevede di rivestire le facciate con grès porcellanato, così sostituendo un materiale lucido, formato da piastrelle di piccole dimensioni, con altro opaco, costituito da lastre ben più grandi (doc. 25 del Condominio, prodotto in primo grado);
- la caratteristica dell'alternanza di due colori verrebbe mantenuta, ma le tinte non sarebbero le stesse (giallo e rosso) bensì altre, molto lontane da quelle attuali (marrone e bianco, secondo l'ultima versione del progetto);
- verrebbe inserito un elemento una fascia che corre lungo tutta la parete verticale delle facciate, in corrispondenza dei balconi del tutto nuovo perché oggi non esistente, la cui funzione (che sembrerebbe meramente decorativa) non è del tutto chiara e non è stata precisata nel presente giudizio.

Il risultato è che l'aspetto esteriore degli edifici sarà significativamente modificato perché già la sola sostituzione del klinker - che costituisce una caratteristica di molti fabbricati edificati in Milano, tipico di una precisa epoca storica, e che imprime un peculiare tratto distintivo, sotto il profilo estetico, agli edifici, contribuendo a conferire ad essi una specifica identità e fisionomia - ne implica la totale alterazione sotto il profilo estetico.

Le innovazioni progettate, per caratteri e vastità degli interventi, sono di forte impatto giacché, per quanto si può apprezzare in base ad una valutazione sommaria proprio di

questa fase ed alla luce dello stato di fatto e di progetto raffigurato nella documentazione in atti - sono tali che le facciate, una volta eseguiti i lavori, avranno un aspetto quasi completamente diverso rispetto a quello odierno.

Vero è che, come affermato dal giudice di prime cure, l'intervento progettato è migliorativo sia sotto il procedura procedura profilo del risparmio energetico, sia tenuto conto delle attuali condizioni degli edifici (è incontroverso che le facciate necessitino di manutenzione). E, tuttavia, esso ben può essere tecnicamente realizzato con modalità diverse, che consentono di mantenerne le attuali caratteristiche estetiche, essendo possibile reperire sul mercato rivestimenti che, per forma e lucentezza, sono del tutto analoghi, se non identici a quelli in klinker esistenti, tali, comunque, da non consentire di apprezzarne la differenza.

Analoghe considerazioni valgono per il colore, atteso che la variazione prevista non riguarda semplicemente la tonalità o la nuance, ma proprio la tinta e l'abbinamento. Infine, non è stata spiegata la necessità tecnica dell'inserimento di un elemento - verosimilmente solo decorativo - del tutto nuovo, quale è la fascia verticale terra-cielo prevista in corrispondenza dei balconi.

Tanto premesso in fatto, in diritto è noto che, secondo jus receptum, per decoro architettonico si intende "l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico" (Cass. nn. 18928/2020, 1286/2010, 8731/1998, 6496/95, 10507/1994, 10513/1993), e che, per la sua violazione, 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 (per Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09, l'alterazione del decoro "è integrata ... da qualunque intervento che alteri in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità).

Nel caso in esame è indubbio che l'aspetto estetico che caratterizza le facciate del Condominio d....., e conferisce ad esse la peculiare identità e fisionomia sopra dette, subirà una definitiva compromissione per effetto degli interventi progettati; conseguentemente, la relativa delibera necessita del consenso unanime dei condomini, che non vi è stato.

Ed infatti, 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 (Cass. 851/2007). La disciplina codicistica non è la legita della disposizioni dettate dal D.L. n. 34 del 2020 giacchè, come chiarito di recente dalla giurisprudenza di legittimità in fattispecie analoga (relativa a precedente normativa del settore), l'eventuale alterazione del decoro architettonico costituisce un limite imposto alla legittimità della innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (Cass., ord. n. 10371/2021).

3. Analoghi dubbi di legittimità riguardano l'approvazione a maggioranza della realizzazione ex novo di un impianto centralizzato di acqua calda sanitaria, in luogo di quelli autonomi attualmente esistenti.

Vero è che sarà consentito ai condomini di non allacciarsi ad esso, ma se, come sembra (alla luce della documentazione in atti e salvo necessari approfondimenti nel giudizio di merito), si prevede che alla spesa in questione contribuiscano tutti i condomini in quanto l'impianto sarebbe di proprietà comune (con esclusione, quindi, dell'applicazione dell'art. 1121 c.c. in tema di innovazioni gravose), ciò significherebbe, in sostanza, costituire coattivamente un diritto reale sul fondo comune, in assenza di unanimità di consensi ed in violazione dell'art. 1108, terzo comma, c.c., secondo il fondato assunto dei ricorrenti.

Anche sotto questo profilo la delibera appare illegittima.

Le spese processuali seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore ella controversia e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidati, secondo le tariffe, come da dispositivo.

pqmrevoca l'ordinanza cautelare del 14 agosto 2021 e sospende l'esecutività delle delibere adottate in data 24 maggio 2021 dall'assemblea del Condominio di via L. 16, in

Condanna il predetto Condominio alla refusione, in favore dei ricorrenti, delle spese processuali, che si liquidano in Euro 8.000,00 per compensi, quanto al giudizio di primo grado, ed in Euro 5.000,00, per il presente giudizio, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Così deciso in Milano, il 30 settembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 settembre 2021.

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 (I'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), Mariantonietta 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), Ilaria 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 Ìmbò (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 Tantalo (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

