

N. R.G. 3909/2019



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**  
nella persona del Giudice dott.ssa Silvia Torraca

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3909/2019** promossa da:

\_\_\_\_\_, con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_  
, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore

**ATTORE**

Contro

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_, con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_  
, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore

**CONVENUTO**

**Conclusioni**

Per parte attrice

Piaccia al Tribunale Ill.mo,  
respinta ogni contraria istanza ed eccezione,  
in via preliminare: sospendere l'efficacia esecutiva della delibera 18/12/2018 del  
Condominio \_\_\_\_\_ per la gravità dei vizi che  
la affliggono;  
nel merito: accertare e dichiarare l'inesistenza e/o nullità e/o annullabilità e/o  
invalidità della delibera assunta in data 18/12/2018, nella parte relativa alla ratifica  
delle delibere 23/7/2018 e 6/11/2018.



Con vittoria di spese e compensi professionali.

in via istruttoria: 1) si chiede che, occorrendo, venga disposta CTU sui luoghi per verificare se le regole tecniche e di stesura del capitolato siano state rispettate e la situazione e i lavori effettuati rispettino lo stato dell'arte, se il mancato preventivo rifacimento della pavimentazione del terrazzo della signora non infici la regolare tenuta del cappotto e se regole tecniche non impongano il previo rifacimento del terrazzo e sistemazione delle infiltrazioni lamentate da altri condomini; 2) si chiede che, occorrendo, venga disposta CTU volta ad accertare e quantificare in termini metrici l'incidenza in riduzione della superficie calpestabile del terrazzo di proprietà della signora in esito all'apposizione del cappotto isolante sullo stabile; 3) si chiede, inoltre, ai sensi dell'art. 210 c.p.c. che il Condominio esibisca la documentazione attestante il precedente rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo di proprietà e ciò al fine di verificare l'esistenza di una garanzia a carico dell'impresa appaltatrice; 4) disporsi, ove occorra, anche mediante ordine di ostensione ai sensi dell'art. 210 c.p.c., l'acquisizione presso il Consiglio Nazionale degli Architetti ovvero presso l'Ordine degli Architetti di Monza e Brianza del provvedimento di sospensione dell'arch. dall'esercizio della professione nel periodo compreso tra il 21.12.2018 ed il 05.01.2019.

#### Per parte convenuta

In via preliminare: rigettare l'istanza di sospensione di sospensione della delibera impugnata per totale insussistenza formulata da parte attrice per tutte le motivazioni di cui in narrativa.

In via principale: accertare e dichiarare la liceità, legittimità e validità della delibera assembleare impugnata e di ogni atto ad essa connesso e, per l'effetto

Condannare

parte attrice ex art. 96 c.p.c., in via equitativa, in considerazione del contegno processuale ed in particolare dell'intento meramente pretestuoso sotteso all'instaurata causa

In ogni caso:



- Con vittoria di onorari e spese, con eventuale maggiorazione ai sensi dell'art. 4 co. 1-bis del D.M. 10 marzo 2014, n. 55.

### ***Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione***

1. Con atto di citazione ritualmente notificato impugnava la delibera dell'assemblea dei condomini del Condominio assunta in data 18.12.2018 con cui erano state ratificate le delibere approvate, rispettivamente, in data 23.7.2018 e 6.11.2018, a loro volta oggetto di distinte impugnazioni da parte della attrice. A fondamento dell'impugnazione esponeva che con la delibera del 18.12.2018 l'assemblea si era limitata a ratificare le due delibere precedenti, senza tuttavia emendarle dai gravi vizi che le affliggevano.

Regolarmente costituitosi, il Condominio contestava la fondatezza delle doglianze attoree, concludendo per il rigetto della domanda avversaria.

All'esito del deposito delle memorie *ex art.* 183, co. 6 c.p.c. la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2. Nel presente giudizio l'attrice ha lamentato il fatto che con la delibera del 18.12.2018 il Condominio abbia ratificato due precedenti delibere, parimenti impugate, senza tuttavia rimuovere le cause di invalidità inficianti queste ultime.

Da ciò discende che si rende necessario nel presente giudizio un duplice accertamento: a) se le delibere ratificate fossero effettivamente invalide; b) se con la delibera del 18.12.2018 i vizi eventualmente inficianti le precedenti delibere siano stati sanati.

2.1. Con riferimento alla **delibera** adottata **in data 23.7.2018**, con cui è stata approvata l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale, l'attrice ne ha dedotto la invalidità per le seguenti ragioni:

- a) imposizione dell'obbligo di rimozione di manufatti presenti sul terrazzo di proprietà esclusiva dell'attrice, strumentale all'esecuzione dei lavori;
- b) imposizione dell'obbligo di sostituzione delle caldaie presenti nelle singole unità immobiliari (ivi compresa quella dell'attrice);
- c) incidenza delle opere commissionate sulla superficie del terrazzo di proprietà esclusiva dell'attrice.

Muovendo dalla doglianza *sub b)*, la stessa va disattesa, sol che si consideri come né il contratto d'appalto stipulato per la realizzazione dei suddetti lavori né la delibera in esame prevedessero alcun obbligo dei singoli condomini di sostituire le caldaie di proprietà individuale, avendo l'impresa formulato sul punto una mera offerta a disposizione dei condomini. Ciò consente, pertanto, di escludere che l'assemblea abbia deliberato sul punto *de quo* eccedendo i propri poteri.



Quanto alla censura *sub a*), deve ritenersi che la richiesta di rimozione dei manufatti presenti sul terrazzo dell'attrice non sia idonea a incidere in maniera permanente sul diritto dominicale di quest'ultima, trattandosi di attività meramente strumentale all'esecuzione delle opere commissionate dal Condominio, avente carattere evidentemente temporaneo.

A diverse conclusioni deve, invece, pervenirsi quanto alla censura *sub c*).

Come è noto, in tema di condominio negli edifici, 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; debbono, invece, qualificarsi 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, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (v. per tutte Cassazione civile, sez. un., 07/03/2005, n. 4806).

Nel caso di specie, parte attrice ha lamentato la riduzione della "superficie calpestabile" del proprio terrazzo per effetto della apposizione sulla facciata dell'edificio condominiale del cappotto isolante.

Ad avviso del giudicante deve ritenersi provata l'incidenza dei lavori oggetto della delibera impugnata (rifacimento della facciata dello stabile al fine di contenere il consumo energetico a mezzo dell'applicazione di una copertura termica) sull'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'attrice.

E, invero, in primo luogo, dalla relazione del tecnico di parte attrice, (doc. 10 attoreo), emerge come, mentre nella facciata interna lo spessore del cappotto realizzato è pari a 5 cm (come da capitolato), nella facciata esterna, lo spessore è di 12 cm: di qui la conclusione del medesimo consulente di parte secondo cui *"se da progetto del termotecnico lo spessore inferiore è sufficiente a far rientrare il fabbricato nei parametri di risparmio energetico alla base di tutto l'intervento allora non si giustifica l'utilizzo di uno spessore maggiore sul fronte strada con una notevole riduzione delle superfici calpestabili dei terrazzi e conseguente deprezzamento economico"*.

Dall'altro, occorre osservare come il Condominio convenuto si sia limitato ad asserire sul punto che *"nel caso di "riduzione della superficie calpestabile del terrazzino della Sig.ra " si voglia parlare (cosa che recisamente, comunque, si contesta, non essendoci alcuna prova in merito), si sottolinea come tale sarebbe del tutto trascurabile e pressoché impercettibile in quanto equivalente al mero spessore di pochi centimetri del cappotto termico"*: ebbene, stante la genericità della contestazione in esame - valutata anche alla luce del livello di conoscenza del fatto da parte del soggetto nei cui confronti esso è stato allegato (v. conoscenza da parte del Condominio, committente delle opere in esame, delle esatte dimensioni



del cappotto termico e del relativo posizionamento rispetto alle singole unità immobiliari) – essa non può che produrre l'effetto di determinare una “*relevatio ab onere probandi*” e di rendere i fatti allegati del tutto pacifici.

Atteso, pertanto, che la delibera *de qua* ha inciso sul diritto di proprietà esclusiva dell'attrice, essa deve essere dichiarata nulla (cfr. per un caso analogo Trib. Roma, sez. V, 16/12/2020, n. 17997, secondo cui “È nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condomini, la delibera che approva la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale che determina una riduzione della superficie utile, o del piano di calpestio dei balconi e dei terrazzi di alcuni proprietari”).

Dalla nullità della delibera in esame (del 23.7.2018) discende la conseguente nullità della successiva delibera adottata in data 18.12.2018 (oggetto dell'odierna impugnazione), nella parte in cui ha disposto la ratifica della prima.

E, invero, in ipotesi di nullità della delibera non può trovare spazio il meccanismo di sanatoria postuma previsto dall'art. 2377, co. 8 c.c. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di *ratio*, applicabile anche in materia di condominio – secondo cui «L'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto».

Nel caso di specie, con la delibera adottata in data 18.12.2018 l'assemblea si è limitata a reiterare la volontà già manifestata con l'approvazione della delibera del 23.7.2018, assumendo in tal modo una nuova determinazione di volontà incidente sul diritto di proprietà esclusiva dell'attrice e, pertanto, esorbitante rispetto alla competenza attribuita a tale organo.

2.2. Passando alla disamina della **delibera** adottata in data **6.11.2018**, va osservato quanto segue.

L'attrice ha dedotto la nullità e/o annullabilità della delibera in parola sul presupposto che mediante la stessa sarebbe stata ribadita la volontà (già espressa in sede di assemblea del 23.7.2018) di approvare la stipulazione da parte dell'amministratore di condominio di un contratto affetto da nullità per indeterminatezza dell'oggetto e del corrispettivo.

In particolare, ad avviso dell'attrice “*Il corrispettivo non era determinato e/o determinabile, visto che faceva riferimento a una serie di variabili non predeterminate ma lasciate a una discrezionalità che può facilmente ricadere nell'eccesso di potere*”, tanto che nell'assemblea del 6.11.2018 “*all'originario importo di € 390.261,24 + 18.000,00 oltre IVA s'era subito aggiunta la somma di € 10.000 oltre IVA, necessaria per sostituire lo zoccolino lato strada, il ripristino di parti ammalorate su spigoli vivi, per smontaggio e rimontaggio di lampade e cassette di derivazione*”.

Tale tesi non merita di essere condivisa.

Come chiarito dalla Suprema Corte (sez. II, 21/02/2017, n. 4430), “la delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pure inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici da compiersi. In ogni caso, l'autorizzazione



assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato (arg. da Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5889 del 20/04/2001)”.

Nel caso di specie, nel contratto di appalto concluso tra il Condominio e l'impresa appaltatrice (doc. 14 fasc.attoreo) il corrispettivo risulta specificamente indicato all'art. 3 (*“l'importo base dei lavori è pari a Euro 390.261,24 + IVA (al lordo della Cessione del Credito) per le opere di isolamento, ed Euro 18.000,00 oltre IVA per le opere di fornitura e posa delle n. 8 caldaiette e relative fumarie, e corrisponde al totale dell'offerta come proposto dall'impresa e subordinato alla regolarità nel pagamento delle rate stabilite (Vedi Art. 16 del presente contratto)”*).

La previsione – contenuta nella medesima clausola – secondo cui *“trattandosi di Appalto con opere a corpo e a misura, l'importo finale dei lavori verrà desunto dalla Contabilità Lavori, in funzione delle reali quantità di opere eseguite, delle eventuali alternative e/o opere di competenza individuale proposte in Capitolato e/o opere extra importo contrattuale che si dovessero rendere necessarie e/o venissero richieste in corso d'opera”* deve poi essere letta in combinato disposto con il successivo art. 14, a mente del quale *“Tutti i lavori extra dovranno essere autorizzati per iscritto dal Committente, o dal suo eventuale Tecnico di fiducia. Eventuali ed eccezionali prestazioni [...] verranno contabilizzate sulla base di offerta morata e comunque entro i limiti di cui ai costi del Tariffario dell'Unione delle Camere di Commercio della Lombardia per la Provincia di Milano”*.

Nella fattispecie in esame, a fronte della pattuizione di un corrispettivo superiore a Euro 400.000,00, l'assemblea condominiale, con la delibera del 6.11.2018, ha autorizzato l'esecuzione di lavori extra-contratto per l'importo di Euro 10.000,00, da considerarsi certamente esiguo rispetto al complessivo impegno economico assunto dal Condominio per i lavori *de quibus*.

Deve, pertanto, ritenersi che l'assemblea abbia legittimamente deliberato in ordine alle suddette opere extra-contratto, conformemente all'indirizzo giurisprudenziale secondo cui *“è certamente consentito all'assemblea di approvare successivamente le varianti delle opere di manutenzione straordinarie appaltate, comportanti un aumento delle spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'art. 1135 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6896 del 04/06/1992; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10865 del 25/05/2016, in motivazione). L'assemblea può, infatti ratificare le spese straordinarie erogate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2864 del 07/02/2008)”* (Cass. sez. II, 21/02/2017, n. 4430, cit.).

Deve, del pari, essere disattesa la censura di nullità del contratto di appalto deliberato dall'assemblea condominiale per carenza di un requisito essenziale, costituito dalla *“copertura di parte del corrispettivo a mezzo finanziamento bancario”*.

In disparte il rilievo per cui l'erogazione del finanziamento da parte della banca – lungi dal configurarsi quale elemento essenziale del contratto di appalto, la cui carenza importi nullità del medesimo ai sensi dell'art. 1325 c.c. - avrebbe al più potuto costituire evento condizionante l'autorizzazione da parte dell'assemblea alla stipula del medesimo contratto da parte



dell'amministratore, basti evidenziare come con la delibera del 6.11.2018 - approvata allorquando i condomini erano già a conoscenza del rifiuto della banca di erogare il predetto finanziamento - essi abbiano, nondimeno, reiterato la volontà di commissionare le opere di manutenzione straordinaria già esaminate, autorizzando altresì le anzidette opere extra-contratto. Quanto, infine, alla doglianza relativa all'omessa indicazione, nell'ordine del giorno contenuto nella convocazione per l'assemblea del 6.11.2018, di alcuni argomenti poi trattati in tale sede (quali gli interventi da effettuare sul terrazzo dell'attrice al fine di non arrecare danni al cappotto esterno posato), ritiene il Tribunale che la stessa sia destituita di fondamento.

In via generale, giova rammentare che "L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea risponde alle finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione. Ne discende che, in considerazione della ratio dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto di informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese" (Cass. sez. II, 15/10/2018, n.25693).

Nel caso di specie, l'ordine del giorno dell'assemblea prevedeva la seguente dicitura: «Lavori di manutenzione straordinaria – varianti in corso d'opera – analisi, valutazioni, decisioni in merito».

Ritiene il Tribunale che l'anzidetta locuzione sia certamente idonea a ricomprendere anche il punto di cui è controversia ("L'Assemblea prende atto che verrà inviata dal Dott. Arch, alla Sig.ra richiesta d'intervento sul lastrico solare di proprietà per la sostituzione della piletta e ripristino della pavimentazione, *onde non arrecare danno al cappotto esterno posato*, per un importo di € 1.100,00 escluso IVA. Tale importo verrà ripartito secondo le disposizioni vigenti tra i proprietari di unità nella colonna corrispondente"), avente ad oggetto l'esecuzione di interventi strumentali alla corretta realizzazione delle opere commissionate.

Del resto, la circostanza che l'attrice fosse stata posta adeguatamente a conoscenza delle questioni trattate è evincibile dalla missiva inviata dalla stessa in vista della medesima assemblea, ritrascritta nel corpo del verbale.

A ciò si aggiunga che il punto della discussione di cui l'odierna attrice lamenta l'omesso inserimento nell'ordine del giorno è riferito alla mera *richiesta* – da trasmettersi alla stessa attrice – di poter accedere al suo lastrico solare onde poter eseguire interventi di ripristino correlati ai lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale, dovendo pertanto escludersi che



in ordine a tale richiesta (successivamente, comunque, rivolta all'attrice) quest'ultima avrebbe potuto addurre un apporto partecipativo che, invece, nella specie sarebbe stato precluso.

Pertanto, stante l'assenza di profili di invalidità della delibera del 6.11.2018, deve concludersi nel senso della validità della successiva delibera del 18.12.2018, nella parte in cui ha disposto la ratifica della prima (da intendersi quale mera rinnovazione della volontà - immune da vizi - precedentemente manifestata).

In conclusione, deve essere dichiarata la nullità della delibera del 18.12.2018 nella parte in cui ha ratificato la delibera del 23.7.2018, a sua volta nulla nella parte relativa alla realizzazione delle opere di isolamento termico dell'edificio condominiale, mentre va respinta l'impugnazione della medesima delibera del 18.12.2018 nella parte in cui ha ratificato la delibera del 6.11.2018.

3. La parziale soccombenza giustifica la integrale compensazione delle spese di lite tra le parti (art. 92 c.p.c.).

P.Q.M.

Il Tribunale di Busto Arsizio, Sezione Terza Civile, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe, *contrariis reiectis*, così provvede:

- dichiara la nullità della delibera del 18.12.2018 nella parte relativa alla ratifica della delibera del 23.7.2018, a sua volta nulla nella parte relativa alla realizzazione della copertura termica dell'edificio condominiale;
- rigetta l'impugnazione della delibera del 18.12.2018 nella parte relativa alla ratifica della delibera del 6.11.2018;
- compensa le spese di lite tra le parti.

Busto Arsizio, 15 dicembre 2021

Il Giudice  
*Silvia Torraca*

