



CORTE D'APPELLO LAQUILA 13 NOVEMBRE 2020, N. 1551

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI LAQUILA**

riunita in camera di consiglio e composta dai seguenti magistrati:

Dr. Silvia Rita Fabrizio - Presidente

Dr. Francesco S. Filocamo - Consigliere

Avv. Martini Maria Luisa - Giudice ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al R.G. n. 1800/2016 trattenuta in decisione all'udienza del 24 giugno 2020

PROMOSSA DA

P.L. e D.C., rappresentati e difesi giusta procura in calce all'atto di appello dall'avv. A. C. ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. P. di N. in L'A.;

APPELLANTI

CONTRO

CONDOMINIO, in persona del suo amministratore pro tempore Rag. P.M. rappresentato e difeso, giusta procura a margine della comparsa di costituzione del giudizio di primo grado, dall'avv. P. F. e dall'avv. M. L. S. ed elettivamente domiciliato presso lo Studio del primo in Pescara;

APPELLATO

AVVERSO

la sentenza n.455/2016 del 24.3.2016 pubblicata in pari data del Tribunale di Pescara resa nel procedimento civile rg. 3472/2014;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato il 17.6.2014 - esperito negativamente il procedimento di mediazione obbligatoria - i condomini L.P. e C.D. impugnavano ex art. 1137 c.c. innanzi al Tribunale di Pescara la delibera dell'assemblea del Condominio del 15.4.2014 avente ad oggetto: 1) esame ed approvazione del nuovo computo metrico estimativo per i lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato; 2) verifica dell'operato del Direttore dei lavori ed eventuale sostituzione e, ne chiedevano la declaratoria di nullità e/o annullabilità.

2. Assumevano gli attori che la delibera fosse illegittima in quanto adottata in violazione di legge, in particolare consideravano la delibera nulla per abuso di potere in quanto l'assemblea all'unanimità dei presenti aveva approvato un computo metrico estimativo privo della firma del tecnico abilitato



pur senza il propedeutico progetto architettonico e strutturale. Premettevano che l'assemblea aveva già deliberato di appaltare lavori straordinari relativi al fabbricato e che durante il corso di tali lavori alcuni condomini avevano richiesto la convocazione dell'assemblea che aveva deliberato sui punti dell'o.d.g. sopra indicati, senza tener conto che il precedente computo metrico redatto da un tecnico abilitato, era stato positivamente esaminato dal Comune ed aveva ottenuto il nulla osta della Soprintendenza dei beni culturali. Deducevano poi, l'invalidità della delibera de qua poichè l'assemblea aveva deciso in violazione delle norme che disciplinano il riparto dei costi sulle parti comuni degli edifici (art. 1117 c.c.), in quanto aveva deliberato di non realizzare alcuni lavori (isolamento termico degli sbalzi delle unità abitative degli attori e di un altro condomino e gocciolatoio in rame da sostituire a quello esistente) perché a servizio esclusivo solo di alcuni condomini e di porre i costi per le opere già realizzate a carico dei condomini beneficiari di tali opere. Rilevavano infine l'invalidità della delibera in quanto l'assemblea aveva nominato un consiglio di condomini per vigilare sui lavori senza che tale deliberato fosse stato inserito nei punti all'o.d.g. della convocazione. Lamentavano l'indeterminatezza del computo metrico e una serie di criticità sulle voci dello stesso rispetto a quello precedente.

3. Si costituiva il Condominio convenuto che contestava la domanda e chiedeva di riconoscere la validità della delibera impugnata. Esponeva che la nomina del nuovo tecnico si era resa necessaria per le dimissioni del precedente e che nel precedente computo metrico approvato alcuni lavori non erano stati considerati (tinteggiatura dell'intero piano terra e dell'attico) e dovevano essere inseriti per evitare non solo disomogeneità estetica nel fabbricato ma anche disparità tra i condomini, altri lavori invece non potevano essere realizzati per mancanza del nulla osta del Genio Civile, altri ancora dovevano essere eliminati dal computo metrico in quanto non inerenti parti comuni e i relativi costi dovevano essere attribuiti solo ai condomini che ne beneficiavano.

4. Il Giudice respingeva la richiesta di prova orale articolata dall'attrice e la causa veniva decisa all'esito di discussione orale con la sentenza in epigrafe indicata con la quale il Tribunale di Pescara accoglieva parzialmente la domanda degli attori nella parte in cui era stato nominato un consiglio di condomini senza la preventiva indicazione di tale punto all'ordine del giorno della convocazione, respingeva le ulteriori richieste ritenendole infondate e compensava le spese di lite nella misura del 30% ponendo la residua parte a carico degli attori. A motivo del rigetto della domanda volta alla declaratoria di nullità e/o invalidità della delibera impugnata, il Giudice di prime cure riteneva che le censure formulate dagli attori fossero attinenti al merito della delibera ma l'autorità giudiziaria non è tenuta a vagliare il contenuto di convenienza o opportunità della delibera quanto la regolarità formale della stessa e il legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea; non riteneva delineata l'ipotesi di abuso di potere da parte dell'assemblea configurabile solo qualora sia stato perseguito un interesse diverso da quello sociale e a vantaggio di alcuni soci piuttosto che di tutti; aggiungeva poi come gli attori non avessero neanche allegato che l'approvazione del computo metrico e la nomina del D.L. fosse stata espressione di un interesse particolare, che avrebbe strumentalizzato l'Assemblea, piuttosto che espressione legittima della stessa. Riteneva provato per tabulas che i lavori inerenti il cappotto termico ed il gocciolatoio riguardassero solo le proprietà degli attori e di un altro condomino, per cui l'assemblea aveva correttamente applicato l'art. 1123 2 c. c.c. senza incidere sui diritti individuali di proprietà.

5. Con atto di citazione notificato il 21.10.2016 avverso la sentenza proponevano appello P.L. e D.C..

6. Si costituiva il Condominio appellato che chiedeva il rigetto del gravame e delle richieste istruttorie in esso formulate con conferma della sentenza di primo grado.



7. All'udienza del 24.6.2020 trattata in forma cartolare ex art. 83, comma settimo D.L. n. 18 del 2020, acquisite le note di trattazione scritte depositate dalle parti, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusionali con decorrenza dalla comunicazione del verbale di udienza da parte della cancelleria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

8. Gli appellanti censurano la sentenza del Tribunale di Pescara n. 455/2016 denunciando: A) con il primo motivo: l'erronea contraddittoria ed insufficiente motivazione sui punti decisivi della controversia. In particolare sostengono che la delibera impugnata avrebbe dovuto essere dichiarata nulla in quanto adottata senza il rispetto dell'iter procedimentale previsto per l'approvazione di lavori di straordinaria manutenzione. Deducono che l'assemblea aveva prima approvato un nuovo computo metrico senza un preventivo progetto di variante e poi nominato un nuovo direttore dei lavori e il computo metrico ratificato dall'assemblea prevedeva varianti progettuali che rendevano i lavori deliberati abusivi per il Comune, per la Soprintendenza ai beni ambientali e per il Genio civile e comportavano maggiori oneri economici (compenso per il tecnico, sanzioni ecc) e rischi per il Condominio in caso di negazione della sanatoria da parte dei suddetti Enti. B) Con il secondo motivo: l'erroneità della sentenza nella parte in cui il Giudice, ha considerato correttamente applicato l'art. 1123 comma 2 c.c. e quindi valida la delibera impugnata che ha escluso dal computo dei lavori il c.d. cappotto termico e il gocciolatoio in rame imputando conseguentemente il costo di detti lavori solo ai condomini che ne traevano beneficio, ritenendo che tali interventi interessassero solo parti di proprietà esclusiva degli attori e di un altro condomino. Lamentano che il Giudice avrebbe fatto erroneo riferimento a non individuati documenti ("risulta per tabulas") dai quali si ricaverebbe che tali interventi riguardavano solo parti di proprietà esclusiva e ciò in violazione dell'art. 1117 e 1123 c.c. in quanto, la coibentazione sotto gli sbalzi degli appartamenti dei loro appartamenti consentirebbe, secondo gli appellanti, di preservare le strutture perimetrali dell'edificio che costituiscono parti comuni del condominio per cui le spese devono essere sopportate da tutti i condomini in proporzione delle quote di proprietà; stessa cosa per il gocciolatoio in rame, la cui installazione, in luogo dei preesistenti in malta cementizia deteriorata, favorirebbe la rifinitura estetica dell'intero edificio e non delle proprietà esclusive. C) Con il terzo motivo, la carenza di motivazione su punti decisivi della controversia, segnatamente la nullità della delibera per violazione dell'art. 1137 sui diritti dei condomini sulle parti comuni e l'errata ripartizione delle quote da attribuire a ciascun condomino per i lavori di straordinaria manutenzione. Al riguardo osservano come sia sfuggito al Giudice che il nuovo computo metrico presenti errori sia nelle misure che nelle quantificazioni, errori anche relativi alla scelta dei materiali a scapito della qualità. D) Con il quarto motivo l'inosservanza dell'art. 132 n. 4 c.p.c. non avendo il giudice adeguatamente motivato sulle ragioni della decisione ignorando le allegazioni di parte attrice e immotivatamente rigettando le richieste istruttorie dalla stessa avanzate.

9. La Corte ritiene, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida", che la causa possa essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 c.p.c. (Cass. 11458/2018).



10. Ciò importa quindi il preventivo esame del secondo motivo di gravame, essendo lo stesso suscettibile di assicurare la definizione del giudizio. Con detto motivo, per le ragioni prima espresse gli appellanti hanno censurato la sentenza e lamentato la violazione della normativa sull'imputazione e ripartizione dei costi per i lavori di straordinaria manutenzione ex artt. 1117 e 1123 c.c..

11. La censura è fondata.

12. Va detto al riguardo che con la delibera del 15 aprile 2014 l'assemblea del Condominio Via S. 1/A di M. decideva di approvare il nuovo computo metrico estimativo e di non realizzare i lavori indicati nei punti 24 (isolamento termico sottobalconi e sotto sbalzi) e 25 (gocciolatoio in rame) in quanto a beneficio esclusivo di singoli condomini ai quali veniva stabilito di attribuire i costi delle opere eventualmente già realizzate.

13. Il giudice di prime cure ha ritenuto che la delibera impugnata fosse valida avendo l'assemblea del condominio, senza incidere sui diritti individuali di proprietà, correttamente applicato l'art. 1123 2 comma c.c. in quanto risultava "per tabulas" che i lavori in questione (cd. cappotto termico e gocciolatoio in rame) interessavano solo le parti di proprietà esclusiva degli attori e di un altro condomino.

14. La sentenza merita emenda in quanto contraria ai principi espressi dalla giurisprudenza in materia che al riguardo, ha affermato che: "In tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio - muri e tetti - (art. 1117, n. 1 cod. civ.) ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 n. 3, cod. civ.) - 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. (Cass. n. 64/2013; Cass. 4403/1999).

15. La Suprema Corte, con granitico indirizzo, ha inoltre ribadito, che: "I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., poiché determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche quelli collocati in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile " (Cass. 11288/2018; Cass. 4978/2007; Cass. 3867/1986; Cass. 839/1978); quindi nel caso in cui, così come quello in esame, si decida di proteggere con un cappotto termico solo una parte delle mura perimetrali dell'edificio ossia quelle che costituiscono la parte più soggetta all'azione degli agenti atmosferici - nella fattispecie le superfici a sbalzo dell'edificio - poiché l'opera riguarda parti comuni dello stesso (non essendoci alcun titolo che deponga al contrario) ed è deputata a preservare l'intero stabile condominiale garantendone l'isolamento termico e contribuendo al risparmio energetico generale, la relativa spesa deve essere ripartita tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ex art. 1123 primo comma c.c.. Stessa cosa dicasi per i gocciolatoi in rame da installare in sostituzione di quelli in materiale laterizio già esistenti atteso che gli stessi generalmente svolgono la funzione di allontanare il flusso di acqua piovana che scorre sulle superfici orizzontali del fabbricato, dal fronte



verticale impedendone, di fatto, il dilavamento e quindi servono a preservare l'intero edificio dalle infiltrazioni e non solo le proprietà esclusive ove i gocciolatoi sono apposti, per cui le spese di rifacimento e manutenzione degli stessi devono essere ripartite fra tutti i condomini, attesa la loro essenziale finalità di concorrere all'integrità architettonica dell'edificio come componenti della facciata.

16. Ne consegue che l'approvazione del computo metrico estimativo privato dei lavori straordinari sopra indicati in quanto erroneamente considerati a beneficio esclusivo di singoli condomini e l'imputazione delle relative spese a carico solo di alcuni condomini e non ripartiti tra tutti i condomini secondo le tabelle millesimali rende la delibera invalida in quanto adottata in violazione degli artt. 1117 c.c. e 1123 c.c..

17. La delibera dell'assemblea condominiale del 15.4.2014 deve quindi essere dichiarata nulla e ciò uniformandosi al più recente orientamento della giurisprudenza di vertice che considera nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c. (nel caso in esame in ogni caso rispettato), tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto. (Cass. n. 470/2019; Cass. n.6128/17, Cass. 19651/17, Cass. 22157/18, Cass. 23222/18).

18. L'accoglimento del secondo motivo di gravame rende superfluo l'esame degli ulteriori motivi che devono ritenersi assorbiti. 19. In applicazione del principio della soccombenza, le spese di primo e di secondo grado, devono essere poste per intero a carico del Condominio appellato e vengono liquidate come in dispositivo secondo le tariffe medie del D.M. n. 55 del 2014, in base al valore dichiarato della controversia.

P.Q.M.

La Corte definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa e rigettata, così provvede:

- Accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma dell'appellata sentenza di primo grado del Tribunale di Pescara n. 455/2016 dichiara nulla la delibera assembleare del 15.4.2014;

- condanna il Condominio appellato al pagamento, in favore degli appellanti in solito, delle spese di entrambi i gradi di giudizio, facendo delle stesse liquidazione, quanto al primo grado, in complessivi Euro. 3.240,00 di cui Euro. 810,00 per spese ed Euro. 2.430,00 per onorari oltre rimborso forfettario, Iva e Cpa; quanto al secondo grado, in complessivi Euro. 2.988,00 di cui Euro. 213,00 per spese ed Euro. 2.775,00 per onorari oltre rimborso forfettario nella misura del 15 %, Iva e Cpa,

Così deciso in L'Aquila nella Camera di consiglio del 29 ottobre 2020 tenutasi in videoconferenza.

Depositata in Cancelleria il 13 novembre 2020.