



milioni, per la gran parte dei quali vi è la possibilità di fruire del beneficio fiscale, denominato comunemente “Superbonus 110%”, previsto dall’art. 119 del D.L. n. 34/20202 (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 € 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. 34/2020, nel senso che esso consenta di derogare alla disciplina codicistica dettata per le spese gravose (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 € 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..

In punto di *periculum*, hanno ribadito il rischio di irreparabilità del danno, per l'enorme valore dei costi dei lavori (che graverebbero, *pro quota*, per ipotizzati € 140.000,00), sul presupposto che non vi è certezza circa la fruizione del beneficio fiscale previsto dalla legge, il cui riconoscimento è subordinato al corretto espletamento della complessa procedura e dal rispetto dei tempi stabiliti, ossia da circostanze che dipendono da soggetti terzi.

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. 34/2020, 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. 34/20 perché così ha voluto eccezionalmente il legislatore proprio per facilitare l'adozione di quelle delibere finalizzate alla riqualificazione degli edifici ed al risparmio 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 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 profilo del risparmio energetico, sia tenuto conto delle attuali condizioni degli edifici (è incontrovertibile che le facciate necessitano 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 di ■■■■■■■■■■, 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 derogata dalle disposizioni dettate dal D.L. n. 34/2020 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.

4. Sussiste, altresì, il *periculum in mora*, costituito dall'enorme pregiudizio economico – tale da assumere i caratteri della irreparabilità per proprio per l'entità dei valori monetari in gioco – che essi patirebbero qualora, nelle more del giudizio di merito, gli interventi dovessero essere iniziati e successivamente la delibera venisse annullata, con conseguente impossibilità di fruire dei benefici fiscali riconosciuti dalla legge e responsabilità per le obbligazioni pecuniarie maturate in favore degli esecutori.

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

**P.Q.M.**

revoca l'ordinanza cautelare del 14 agosto 2021 e sospende l'esecutività delle delibere adottate in data 24 maggio 2021 dall'assemblea del Condominio di ██████████ in Milano.

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

Si comunicati.

Milano, 30/09/2021

Il giudice est.

Dott. Francesca Savignano

Il Presidente

dott. Francesca M. Ferruta