

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di II grado iscritta al **n. r. g. 439/2023** promossa
da

[REDACTED]
rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED]

-appellanti-

c/
[REDACTED] in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e
difeso dall'Avv. [REDACTED]

-appellato-

CONCLUSIONI come preciseate nelle difese in atti, ed in particolare all'udienza di precisazione
delle conclusioni, che devono intendersi qui integralmente richiamate.

Motivazione

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED],
convenivano innanzi al Tribunale di Foggia -Sezione distaccata di Manfredonia-, il [REDACTED]
[REDACTED], sito in via [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore,
impugnando la delibera assembleare del 10/12/2012.

Deducevano in particolare che oggetto della predetta delibera era l'esecuzione dei lavori
sull'intero stabile, con riparto delle spese alla stregua di quanto previsto nelle tabelle
millesimali; il costo dei lavori ammontava ad € 255.532,00 oltre iva.

Lamentavano l'illegittimità della delibera, nella parte in cui l'assemblea poneva i costi dei
lavori a carico di tutti i condomini, senza considerare il vantaggio e/o all'utilità dei singoli.

Sostenevano che i lavori approvati, dovessero ritenersi di natura asseritamente innovativa e
voluttuaria -perché consistenti, nello specifico, nella ristrutturazione della facciata
condominiale con apposizione del "cappotto termico"-, e che non arrecavano alcun beneficio
ed utilità alla loro proprietà, costituita da uno scantinato di 800 mq.

Si asseriva quindi esser, nel caso di specie, applicabile, la disciplina prevista dagli artt. 1121 e 1123, commi 2 e 3, e non dover esser le relative spese ripartite per millesimi di proprietà.

In via subordinata, si chiedeva che il calcolo delle spese venisse rivisto con una nuova determinazione delle tabelle millesimali.

Veniva in definitiva richiesto di: *"IN VIA PRELIMINARE: sospendere l'efficacia della impugnata delibera assembleare del 10.12.2013 sussistendone i presupposti di legge con ogni conseguenziale provvedimento; In via Principale = accertare e dichiarare che i lavori deliberati dall'assemblea condominiale del 10.12.2012 non arrecano alcun vantaggio e/o utilità all'immobile scantinato di proprietà dei ricorrenti: = accertare e dichiarare che al caso di specie vanno applicati i parametri della utilità e non quelli millesimali; = accertare e dichiarare, in virtù di quanto sopra, ce i ricorrenti non sono tenuti al pagamento di somma alcuna circa i lavori deliberati dall'assemblea condominiale del 10.12.2012 per i motivi tutti esposti nella narrativa del presente atto con ogni relativo provvedimento di legge; In via subordinata: e senza comunque rinunciare a quanto sopra richiesto, accertare e dichiarare le somme effettivamente dovute dai ricorrenti per i lavori deliberati dall'assemblea condominiale del 10.12.2012 in relazione al computo metrico che si deposita; = accertare e dichiarare le esatte tabelle millesimali previa verifica dello scantinato di proprietà dei ricorrenti in relazione a quanto rinveniente dall'atto pubblico del 22.06.1979; - emettere ogni altro provvedimento ritenuto opportuno o necessario per il caso di specie"*.

Si costituiva il [REDACTED] convenuto, il quale eccepiva preliminarmente il difetto di legittimazione passiva, contestando nel merito l'infondatezza della domanda, e chiedendone il rigetto.

Istruita la causa con consulenza tecnica di ufficio, il Tribunale pronunciava la sentenza n. 2289/2022 pubblicata il 26/9/2022, con la quale –dando atto della rinuncia alla richiesta subordinata di rideterminazione delle tabelle millesimale- rigettava la domanda attorea, con condanna degli attori alla rifusione delle spese processuali, e delle spese di c.t.u.

Il Tribunale giungeva a tali conclusioni ritenendo:

- a) Che le opere oggetto della delibera -cappotto termico- non potevano ritenersi rientranti nelle innovazioni voluttuarie o gravose di cui all'art. 1121 c.c., e che, in quanto finalizzate alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della efficienza energetica, dovevano ritenersi a vantaggio di tutti i proprietari, con ripartizione delle relative spese alla stregua dei millesimi di proprietà;
- b) Doversi escludere la natura voluttaria delle opere, posto che le medesime non potevano risultare apprezzabilmente esorbitanti, per natura, estensione e modalità di realizzazione, dai limiti della conservazione, del ripristino o del miglior godimento della cosa comune, non potendo ritenersi afferire al mero abbellimento e/o al superfluo;
- c) L'insuscettibilità di utilizzazione separata di tali opere, non essendo destinate a servire solo parte dei condomini, o una sola parte del fabbricato, ed in misura diversa;

- d) Che, essendo il cappotto termico destinato all' efficientamento e migliore impermeabilizzazione dell'intero edificio, con benefici per tutti i condomini -anche in termini di incremento di stima del valore commerciale- doveva trovare applicazione l'art. 1123 comma 1 c.c., con spese sostenute in misura proporzionale al valore delle proprietà;
- e) Non condivisibili le conclusioni tratte dal Ct, non essendo sostenute da un adeguato *iter* argomentativo, e da opportune indagini tecniche

Avverso la predetta pronuncia, [REDACTED]
qualità di eredi di [REDACTED] proponevano appello per i seguenti motivi:

1. Applicabilità, al caso di specie dell'art. 1123 comma 1 – Violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e dell'art. 1123 comma 2 c.c. - Motivazione apparente, illogica e/o contraddittoria.

Contestando in particolare quanto ritenuto in prime cure, sull'applicabilità al caso di specie – ed in ordine alla ripartizione delle spese- dell'art. 1123 comma 1 c.c., e non invece del comma 2; si deduceva al riguardo che i lavori approvati, erano destinati ad arrecare utilità in misura diversa ai condomini; ed ancora che nella specie gli appellanti non avevano tratto alcun vantaggio, posto che la loro proprietà era ubicata al piano interrato.

Veniva inoltre sostenuto che la statuizione della S.C. richiamata dal Tribunale (la ordinanza n. 10371/2021) era riferita non alla impugnazione della delibera approvativa dei lavori (costitutiva) bensì alla successiva delibera approvativa del costo dei lavori e dei conseguenti riparti (dichiarativa). -capo 6.7) della indicata ordinanza-.

Si deduceva che la Suprema Corte aveva sancito il principio secondo il quale per far valere il proprio diritto, andava impugnata la delibera "costitutiva" -con la quale si decideva la realizzazione del cappotto termico-.

Si sosteneva quindi che il Tribunale avesse errato nel ritenere l'applicabilità dell'art. 1123 n. 1 c.c., e che dovesse esser applicato l'art. 1123 comma 2 c.c., dovendosi aver riguardo all'utilità della gravosa opera.

Veniva invocata la ripartizione delle spese per l'uso delle cose destinate a servire i condomini in misura diversa, con riferimento al criterio della proporzionalità tra spese ed uso, e non a quello previsto dal comma 1 dell'art. 1123.

Si richiamavano anche le conclusioni tratte nella ctu espletata in primo grado, secondo la quale la realizzazione del cappotto termico non apportava alcuna utilità ai locali del piano interrato.

2. Applicabilità, al caso di specie, dell'art. 1137 comma 3 c.c. – Violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e dell'art. 1121 c.c. – Motivazione apparente, illogica e/o contraddittoria.

Contestando la sentenza nella parte in cui il giudice di primo grado non aveva riconosciuto la natura voluttuaria e gravosa dei lavori approvati con la delibera impugnata.

www.condominio-doc.it

Si deduceva al riguardo che la previsione dell'art. 1121 c.c., induceva a ritenere che il condominio che non intendesse partecipare alle spese per una innovazione gravosa o voluttuaria, avrebbe potuto manifestare il suo dissenso, o in assemblea, o con la tempestiva impugnazione della deliberazione; e quindi che proprio per tale riconosciuto (dall'art. 1137 c.c.) diritto, e con riferimento all'art. 1121 c.c., era stata proposta l'impugnazione della delibera, vista la suscettibilità di utilizzo separato del cappotto termico, che non arrecava alcun vantaggio agli opposenti.

Gli appellanti, chiedevano quindi alla Corte di: *"accertare e dichiarare che i lavori deliberati dall'assemblea condominiale del 10.12.2012 non arrecano alcun vantaggio e/o utilità all'immobile scantinato di proprietà dei ricorrenti; = dichiarare che al caso di specie vanno applicati i parametri dell'utilità e non quelli millesimali secondo i dettami di cui all'art. 1123 n. 2 codice civile; = accertare e dichiarare, in virtù di quanto sopra, che gli appellanti sono tenuti al pagamento di somma alcuna circa i lavori deliberati dall'assemblea condominiale del 10.12.2012 per i motivi tutti esposti nella narrativa dell'atto di citazione con ogni relativo provvedimento di legge; in via subordinata: e senza comunque rinunciare a quanto sopra richiesto, accertare e dichiarare le somme effettivamente dovute dagli appellanti per i lavori deliberati dall'assemblea condominiale del 10.12.2012 in relazione al computo metrico depositato. = emettere ogni e qualsiasi altro provvedimento ritenuto opportuno e necessario per il caso di specie. Vittoria di spese, diritti ed onorari di causa del doppio grado di giudizio".*

Si costituiva il **CP_1** appellato, in persona dell'amministratore pro tempore, il quale preliminarmente eccepiva l'inammissibilità dell'appello per intervenuto accordo conciliativo in sede di mediazione, producendo relativo verbale del 19/12/2016.

Nel merito chiedeva il rigetto dell'interposto gravame, poichè infondato in fatto ed in diritto.

Si rappresentava peraltro che i costi di pertinenza degli appellanti, risultavano essere attinenti a spese di intervento di carattere conservativo della facciata; ed ancora che ulteriori spese erano (per i pannelli termici/isolanti, appartamenti balconi + cappotto -parti uguali- e dei frontalini) state poste esclusivamente a carico dei soli proprietari degli appartamenti; tanto a differenza dai costi di manutenzione dell'intero fabbricato, ripartito tra tutti i condomini, non trattandosi di interventi gravosi e voluttuari.

All'udienza del 2/10/2024, svolta mediante trattazione scritta, la causa è stata riservata per la decisione ai sensi dell'art. 281 sexies 3° co. c.p.c..

*** *** ***

L'appello è infondato e deve essere rigettato, con le conseguenze di legge in ordine alle spese.

Occorre brevemente soffermarsi sulla eccezione preliminare sollevata dal **████████** appellato, circa l'inammissibilità del gravame per intervenuto accordo conciliativo.

Parte appellata sostiene che con l'accordo sottoscritto nel verbale di mediazione del 19/12/2016 – e quindi nelle more del procedimento di primo grado, ed inerente proprio l'impugnazione della delibera oggetto del presente giudizio- le parti avrebbero deciso di

rinunciare ad un futuro appello, accettando la definizione intervenuta nel primo grado di giudizio, con le relative conseguenze, così come riportate nel punto 5 del ridetto verbale.

Invero, dal tenore letterale dell'accordo non è dato evincere la ravvisabilità di alcuna rinuncia -nemmeno in via implicita- ad impugnare la decisione che avrebbe definito il primo grado di giudizio, essendo solo previsto -nella clausola 5- che *"in caso di rigetto delle domande avanzate dai [REDACTED] essi rilasciano all'amministratore p.t. del Condominio, ora per allora, mandato con rappresentanza irrevocabile a vendere anche nell'interesse dello stesso quale mandatario ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723 c.c., comma 2, al presso non inferiore ad € cinquantamila (50.000,00 euro) il box ed autorizzato al contempo il Condominio a trattenere il prezzo della vendita fino alla totale compensazione dei crediti dallo stesso vantati, comprensivo di qualsiasi accessorio, comprese penali, oneri tributari, spese giudiziali e stragiudiziali relative al soddisfacimento del credito"*; il contenuto e tenore della scrittura, induce a desumere che si verta su accordo riferito alla modalità di soddisfazione di eventuali crediti maturati all'esito della sentenza di primo grado, senza quindi previsione alcuna di rinuncia all'impugnazione.

Nel merito l'appello è infondato.

Considerata la stretta connessione tra i motivi di gravame, questi possono essere esaminati congiuntamente.

Gli appellanti, lamentano che il giudice di prime cure abbia erroneamente ritenuto non solo che i lavori di ristrutturazione approvati dall'assemblea straordinaria del 10/12/2012 riguardassero tutti i condomini, e senza valutare affatto il vantaggio e/o l'utilità con ogni condomino avrebbe potuto trarre, ma anche che tali interventi non avessero carattere voluttuario e gravoso.

I motivi sono privi di pregio.

Non è contestabile che i lavori approvati dal [REDACTED], siano attinenti alla manutenzione e risanamento delle facciate dell'edificio [REDACTED] e che pertanto siano di carattere conservativo, e non certamente voluttuario.

Per quanto poi concerne la specifica questione sollevata con riferimento al cappotto termico, va considerato che -fermo restando quanto testè evidenziato circa la natura dei lavori oggetto di approvazione e riparto di relative spese- la S.C., che ha affrontato nello specifico il tema in controversia, ha affermato (con la ordinanza n. 10371/2021 - correttamente richiamata dal giudice di prime cure-) che *"la realizzazione di un "cappotto termico" sulle superfici esterne dell'edificio condominiale, in quanto volta a migliorare l'efficienza energetica dello stesso, non dà luogo ad opera che possa ritenersi suscettibile di utilizzazione separata, agli effetti dell'art 1121, comma 1, c.c., né, una volta eseguita, configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato, sicchè le relative spese possano intendersi da ripartire in proporzione dell'uso o da porre a carico del solo gruppo che ne trae utilità"*.

www.condominio-doc.it

Non è quindi ravvisabile una utilità separata delle opere di specie, e che possa comportare un riparto di spesa con criteri differenti rispetto a quello millesimale.

Sempre la precipitata ordinanza continua con il precisare che: il *"cappotto termico"* da realizzare sulle facciate dell'edificio condominiale, al fine di migliorarne l'efficienza energetica, non è opera destinata all'utilità o al servizio esclusivo dei condomini titolari di unità immobiliare site nella parte non interrata del fabbricato, come sostengono i ricorrenti (proprietari di locali intinti serviti da autonomo ingresso). Le opere, gli impianti o manufatti che, come il *"cappotto"* sovrapposto sui muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale (art. 1117, n. 3, c.c.), inclusi i proprietari dei locali terranei, e non sono perciò riconducibili 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, commi 2 e 3, c.c. Ne consegue che, ove la realizzazione del cappotto termico 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".

Deve quindi ritenersi pacifico che gli interventi di ristrutturazione approvati con la delibera impugnata, apportino beneficio ed utilità all'intera unità condominiale, e che, quindi, le relative spese vadano ripartite secondo quanto disposto dall'art. 1123 comma 1 c.c., ossia in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Né a tale tipologia di interventi può riconoscersi la natura voluttuaria e gravosa ai sensi dell'art. 1121 c.c., poiché come chiarito sempre dall'anzidetta ordinanza: *"le innovazioni voluttuarie, consentite dal primo comma e vietate dal secondo comma dell'art. 1121 c.c., a seconda che consistano, o meno, in opere suscettibili di utilizzazione separata, sono quelle che, per la loro natura, estensione e modalità di realizzazione, esorbitino apprezzabilmente dai limiti della conservazione, del ripristino o del miglior godimento della cosa comune, per entrare nel campo del mero abbellimento e/o del superfluo."*

La realizzazione di un *"cappotto termico"* sulle superfici esterne dell'edificio condominiale, in quanto volta a migliorare l'efficienza energetica dello stesso, non dà luogo ad opera che possa ritenersi suscettibile di utilizzazione separata, agli effetti dell'art. 1121, comma 1, c.c., né, un volta eseguita, configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato, sicché le relative spese possano intendersi da ripartire in proporzione dell'uso o da porre a carico del solo gruppo dei condomini che ne trae utilità".

Come inoltre evidenziato dal Giudice di prime cure, nulla di specifico gli appellanti hanno dedotto circa la natura voluttuaria e gravosa degli interventi che avrebbero dovuto eseguirsi.

D'altronde va rilevato che (Cassazione civile sez. II, 08/09/2021, n.24166) *"In materia di condominio degli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'articolo 1121 del Cc, di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno*

natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito e incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua."

Nel caso di specie non è dato, anche a prescindere da specifiche censure sul punto e tenendo conto di quanto sopra precisato circa la funzione assolta dal cappotto termico, -oltre che delle precisazioni rese dal [REDACTED], circa le voci di spesa addebitate agli appellanti-, ravvisare la voluttuarietà e gravosità degli interventi posti in essere, dovendo conseguire la ripartizione dei relativi costi, secondo le tabelle millesimali.

Per quanto innanzi, l'appello deve essere rigettato, con la conseguente integrale conferma della sentenza di primo grado.

Alla soccombenza segue la condanna degli appellanti al pagamento delle spese di lite, come liquidate in dispositivo.

Gli appellanti dovranno versare anche l'ulteriore importo pari al contributo unificato, ai sensi del comma 1 quater dell'articolo 13 del testo unico approvato con il DPR n. 115/2002, introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2018.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Bari, III Sez. Civ., pronunciando definitivamente sull'appello proposto da [REDACTED] nei confronti del [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, avverso la sentenza del Tribunale di Foggia n. 2289/2022 emessa il 23/9/2022, ogni altra istanza, deduzione, ed eccezione disattesa o assorbita così provvede:

- 1) Rigetta l'appello
- 2) Condanna gli appellanti al pagamento in favore del [REDACTED], in persona dell'amministratore pro-tempore, delle spese di questo grado di giudizio, che si liquidano in complessivi € 4.888,00, oltre accessori come per legge.
- 3) Dichiara che gli appellanti [REDACTED], sono tenuti in solido a pagare all'Erario l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile del 9/10/2024