



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3673/2011 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO  
MATTEO (RZZMTT72D09H264T) VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO ed elettivamente  
domiciliato in presso il difensore

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO  
MATTEO (RZZMTT72D09H264T) VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO ed elettivamente  
domiciliato in presso il difensore

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO  
MATTEO (RZZMTT72D09H264T) VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO ed elettivamente  
domiciliato in presso il difensore

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
REZZONICO MATTEO (RZZMTT72D09H264T) VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO ed ,  
elettivamente domiciliato in presso il difensore

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]  
20122 MILANO ed elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore  
avv. [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]  
20122 MILANO ed elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] presso il difensore  
avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e  
dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED]  
MILANO ed elettivamente domiciliato in Via [REDACTED] presso il difensore avv.  
[REDACTED]

CONVENUTO/I



## MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli attori, nella loro veste di proprietari ed usufruttuari di unità immobiliari all'interno del condominio di via [REDACTED] a Milano, hanno impugnato la delibera assunta dall'assemblea di condominio in data 13.12.2010, relativamente ai punti da 1 a 6 dell'ordine del giorno, riguardanti la scelta dell'impresa cui affidare i lavori di straordinaria manutenzione, l'approvazione dell'importo di spesa, il compenso al progettista e all'Amministratore, la nomina [REDACTED], del responsabile dei lavori e relativi importi di spesa. Hanno parimenti impugnato per nullità la delibera assunta il 29.4.2010, pur riconoscendone l'assenza di contenuto decisorio.

A sostegno delle domande dirette alla pronuncia di nullità/annullamento delle delibere impuginate hanno dedotto i seguenti motivi: 1 ) violazione del disposto di cui agli artt. 1120 c.c. e dell'art. 7 del regolamento condominiale, per comportare i lavori di rifacimento della facciata dello stabile una lesione del decoro architettonico dell'edificio ed un potenziale pregiudizio alla statica dello stesso, in assenza di specifica verifica tecnica dell'impatto in termini di peso del nuovo rivestimento; 2 ) violazione del disposto di cui all'art 26 della L. 10/1991, per non essere stata anticipata la delibera da una preventiva certificazione o diagnosi energetica da parte di un tecnico abilitato.

Il condominio ha resistito ed ha chiesto respingersi le domande proposte dagli attori.

Omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 15.4.2014 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

1 - E' infondata l'eccezione preliminare sollevata dagli attori di carenza di legittimazione dell'amministratore a rappresentare i condomini per mancanza di mandato assembleare, non essendo lo stesso necessario, a norma del combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. ( Cass. 1451/2014: " In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice,



senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso.").

2 - L'eccezione di improponibilità/improcedibilità della domanda sollevata dal condominio sul richiamo del disposto di cui all'art. 25 del regolamento condominiale non è oggetto della conclusioni precisate all'udienza del 15.4.2014 nè di trattazione negli scritti conclusivi. Di conseguenza, deve intendersi rinunciata e non sarà oggetto di esame da parte del giudice, risultando, peraltro, superata dall'avvenuto espletamento del tentativo di conciliazione davanti all'organo preposto

3 - Parimenti è stata rinunciata dal condominio l'eccezione relativa alla necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di XXXXXXXXXX, nella sua veste di comproprietario dell'immobile ubicato nel condominio

4 - Deve escludersi l'intervenuta cessazione della materia del contendere, a norma del disposto di cui all'art. 2377 ultimo comma c.c., dovendosi escludere che la delibera impugnata sia stata sostituita da altra delibera presa in conformità della legge, posto che l'assemblea condominiale con la delibera del 8.11.2011, richiamata dal condominio e non oggetto di impugnazione, non ha riapprovato le spese di cui per cui è causa, essendosi limitata ad approvare genericamente " l'esercizio finanziario ordinario e straordinario al 30.9.2011 " ( Cass. 4034/2007: La pronuncia di cessazione della materia del contendere postula che sopravvengano nel corso del giudizio fatti tali da determinare la totale eliminazione delle ragioni di contrasto tra le parti, e, con ciò, il venir meno dell' interesse ad agire ed a contraddire e della conseguente necessità di una pronuncia del giudice sull'oggetto della controversia. Con riguardo alla posizione di chi ha agito in giudizio, è necessario, pertanto, che la situazione sopravvenuta soddisfi in modo pieno ed irretrattabile il diritto esercitato, in modo che non residui alcuna utilità alla pronuncia di merito" )

5 - Le domande proposte dagli attori sono infondate e vanno respinte.

Infatti, deve escludersi alla luce della documentazione fotografica versata in atti - che documenta l'aspetto dell'edificio condominiale prima e dopo l'esecuzione dei lavori - che i lavori di manutenzione straordinaria oggetto della delibera impugnata ne abbiano alterato il decoro architettonico, posto che, per quanto l'estetica sia stata lievemente modificata, ciò è una conseguenza inevitabile del fatto che, trattandosi di edificio con una vetustà di 40 anni,



le tecniche costruttive ed i materiali sono necessariamente diversi da quelli dell'epoca e la modificazione cromatica è poco impercettibile e tale da non alterare il decoro architettonico dell'edificio - essendo rimasti inalterati gli elementi architettonici e strutturali originali, con la sola aggiunta di quelle opere o necessaria al riparo dell'acqua piovana, allo scopo di rimediare i difetti originari della costruzione, o previste ai fini della certificazione energetica - , anzi da migliorarne l'estetica, atteso lo stato di degrado della facciata dell'edificio ( cfr doc. 16 , doc. 17 perizia Inarco s.p.i del 9.2.2011 ).

Tanto meno i ricorrenti hanno offerto prova alcuna del paventato pregiudizio alla statica dell'edificio, a fronte, viceversa, della produzione da parte del condominio di documentazione attestante le verifiche effettuate prima dell'esecuzione dei lavori ( cfr doc. 14 ^ 15 di parte convenuta, perizia ██████████ in data 9.2.2011 ).

Con riferimento ad entrambi i profili sono stata respinta le richieste istruttorie formulate dai ricorrenti, avendo la C.T.U. carattere meramente esplorativo, in assenza di prova del pregiudizio all'estetica ed alla statica dell'edificio, ed essendo le prove orali inutili al fine del decidere.

Parimenti insussistente risulta la lamentata violazione del disposto di cui all'art. 26 della L. 10/1991.

Invero, la mancanza di una certificazione/diagnosi energetica non incide sulla validità della delibera assembleare, posto che la menzionata disposizione normativa, come emendata, consente all'assemblea condominiale, in presenza dell'anzidetta documentazione, di adottare decisioni pertinenti ad interventi diretti al contenimento del consumo energetico " a maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea ". L'assenza della documentazione in parola non osta all'adozione delle delibera, bensì non consente di adottarla con la maggioranza semplice prevista dalla norma. Essendo stata la delibera impugnata adottata con una maggioranza superiore a quella prevista dalle legge per le innovazioni ( art. 1136 comma V c.c. ), come dimostrato dal verbale di assemblea in atti, la mancanza della documentazione in parola non incide sulla validità della delibera .

Peraltro, all'esito dei lavori, il condominio ha ottenuto la certificazione di un'elevata classe energetica, come dimostrato dal documento in atti ( cfr doc. 33 del condominio ).



Deve respingersi la domanda diretta alla declaratoria di nullità della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 29.4.2010, dovendosi escludere la sussistenza di innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c., per tutte le ragioni già indicate. Peraltro, l'anzidetta delibera risulta superata da quella del 13.12.2010 parimenti oggetto di impugnazione.

Per tutte le ragioni espresse vanno respinte le domande proposte dagli attori.

Le spese processuali vanno poste a carico degli attori in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinge tutte le domande proposte dagli attori;

condanna gli attori, in via tra loro solidale, a pagare al condominio convenuto le spese del giudizio, che liquida in euro [REDACTED] per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, 17 luglio 2014

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

