



TRIBUNALE ORDINARIO di LODI
SEZIONE CIVILE

R.G. N. 2453/2022

Il Tribunale riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei sigg.ri:

dott. Maria Teresa Latella Presidente Rel.

dott. Ada Cappello Giudice

dott. Matteo Aranci Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Nella causa iscritta al n. r.g. **2453/2022**

promossa da

CONDOMINIO

_____ , rappresentato e difeso dall'Avv. _____

RECLAMANTE

nei confronti di

(c.f. _____), rappresentata e

difesa dall'avv. Laura Gilardoni

RESISTENTE

Premesso che

con reclamo ex art. 669 *terdecies* depositato in data 19.10.2022 il Condominio _____ di _____ (in prosieguo: Condominio _____) ha impugnato l'ordinanza con cui il G.U. dott.ssa Roca, in data 8.09.2022, ha sospeso l'esecutività della delibera assembleare adottata dal

Condominio in data 22.12.2021 (procedim. n. R.G. 1085/2022, doc. 3 _____), chiedendone la revoca.

1. - A fondamento della domanda di revoca parte reclamante ha dedotto le seguenti circostanze:

- con atto di citazione ritualmente notificato l _____ in qualità di condòmina del Condominio _____, ha impugnato la delibera assembleare straordinaria del 22.12.2021 (seconda convocazione), con la quale sono stati approvati i punti dell'ordine del giorno funzionali all'esecuzione delle opere di riqualificazione del fabbricato beneficiando del c.d. "Superbonus 110%";
- con memoria depositata il 4.07.2022 si è costituito il Condominio _____, domandando il rigetto dell'istanza di sospensiva della esecutorietà delle delibere impuginate in quanto infondata e carente dei requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*;
- con ordinanza in data 8.09.2022, assunta a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15.07.2022, il Giudice ha sospeso l'esecutività della delibera assembleare impugnata;
- in particolare, il Giudice ha ritenuto sussistente il requisito del *fumus boni iuris* quanto al dedotto profilo della lesione del decoro architettonico della facciata dell'edificio condominiale, ritenendo "*l'assorbimento degli altri motivi essendo tutti dipendenti o comunque connessi all'esecuzione dei lavori di installazione del cappotto termico beneficiando del super bonus*", nonché sussistente anche il *periculum in mora* "*in considerazione del pregiudizio economico che conseguirebbe all'eventuale annullamento della delibera ove i lavori venissero iniziati tenuto conto delle opere deliberate e dei benefici fiscali riconosciuti dalla legge per detti interventi*";
- con reclamo ex art. 669 *terdecies* c.p.c. il Condominio _____ ha dedotto che "*la violazione del decoro architettonico, perché sia meritevole di tutela, deve avere incidenza diretta sul valore economico dell'intero condominio cui si riferisce, giacché la tutela offerta coincide con l'interesse economico del singolo condomino a non vedere deprezzato il proprio bene a causa di alterazioni*

peggiorative sulle parti comuni” (reclamo, pagg. 2-3) e che “Nel caso di specie non risulta dagli atti di causa che la [redatto] abbia offerto prova alcuna di detta lesione e, soprattutto, abbia dimostrato che le opere deliberate potenzialmente comportino un depauperamento del proprio cespite” (ivi, pag. 3); a supporto delle proprie tesi ha allegato relazione redatta dall’ing. [redatto], già depositata quale doc. 4 nel procedimento R.G. n. 1085/2022.

2. - Con comparsa di costituzione depositata in data 1.12.2022 [redatto] ha chiesto al Tribunale il rigetto del reclamo e la rifusione delle spese del presente procedimento.

Ha prodotto a sua volta una relazione tecnica di parte (studio [redatto], doc. 2) e a sostegno delle proprie domande ha dedotto:

- A) quanto al profilo relativo al decoro dell’edificio:
 - che l’attuale facciata del Condominio [redatto] si caratterizza “per una finitura a mosaico che completa l’edificio su tutti e quattro i suoi lati, con tesserine di colori differenti (bianco e nero, con ulteriori inserti verdi nei sotto-finestre), che forniscono all’immobile fattezze (e quindi nel concreto uno specifico decoro) del tutto peculiari” (comparsa di costituz., pag. 2);
 - che l’intervento approvato dalla delibera impugnata “finirebbe col “cancellare” l’attuale conformazione della facciata, per essere la stessa definitivamente ricoperta dai pannelli coibentanti, infine i medesimi terminati ad intonaco, quindi, verniciati con la cromia prescelta in fase progettuale/decisionale” (ivi) e tale circostanza non è stata contestata dal Condominio;
 - che opportunamente l’ordinanza 8.09.2022, oggetto di reclamo, ha richiamato “la giurisprudenza formatasi nell’alveo del disposto di cui all’art 1120 c.c. (con peculiare riguardo al c.d. ‘decoro architettonico’ del fabbricato condominiale e per l’effetto la sua intangibilità se non previo unanime consenso di tutti i partecipanti all’Ente di gestione), ha in punto di fatto valorizzato la circostanza per la quale il progetto approvato in sede assembleare (ed oggetto di impugnazione) certamente non prevede la ri-proposizione degli elementi mosaicati attualmente presenti (e con essi delle alternanze cromatiche che

- attualmente ne caratterizzano la sua facciata)*” (comparsa di costituz., pagg. 3-4);
- che il Condominio ‘ , il quale a sostegno delle proprie argomentazioni ha allegato la Relazione tecnica ing. già versata in atti nel procedimento R.G. n. 1085/2022, *“neppure ha provato l'impossibilità tecnica di eseguire (se del caso) tale intervento [di coibentazione -N.D.R.] secondo modalità in grado di garantire il rispetto delle condizioni attuali della facciata. Ed, in ultima analisi, del suo attuale decoro”* (comparsa di costituz., pag. 12);
 - che la necessità, ripetutamente sottolineata da parte reclamante, di porre rimedio alla condizione di degrado delle parti esterne dello stabile, non esclude la possibilità tecnica che le opere di manutenzione eventualmente necessarie possano essere eseguite senza pregiudizio delle caratteristiche intrinseche della facciata;
- B) quanto all'ulteriore profilo dell'estensione degli ammaloramenti che interessano la facciata, evidenzia:
- che la normativa della Regione Lombardia, applicabile al caso di specie, prevede l'obbligo di eseguire opere di coibentazione *“nei casi in cui il rifacimento di intonaco dell'involucro edilizio interessi una superficie superiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio”* (comparsa di costituz., pag. 6; perizia Studio , pag. 9);
 - che dunque *“la certificazione percentuale delle porzioni attualmente ammalorate della facciata, si rivela circostanza necessaria, ma al contempo dirimente, al fine di accertare se l'intervento manutentivo sull'involucro esterno del fabbricato, sconti la necessità (o meno!) di addivenire anche alla posa in opera di sistemi di coibentazione”* (comparsa di costituz., pag. 7);
 - che la relazione tecnica ing. omette di svolgere tale calcolo, limitandosi alla generica affermazione che la facciata presenta molti punti di ammaloramento e diffuse infiltrazioni;
 - che *“l'onere della prova in ordine ... alla necessità di porre in essere un intervento che presupponga l'installazione di sistemi coibentanti in relazione all'estensione percentuale dell'intervento medesimo, ricade unicamente sul Condominio, in qualità di soggetto che pretende porre in essere gli interventi*

secondo le modalità deliberate, in quanto tali ledenti l'attuale decoro del fabbricato, rispetto alla sua originaria conformazione", e nel caso di specie è stato totalmente inadempito;

- che inoltre *"il Condominio, oltre appunto a non aver provato la necessità di porre in essere interventi sulle facciate che impongano al contempo la messa in opera di sistemi coibentazione, neppure ha provato l'impossibilità tecnica di eseguire (se del caso) tale intervento secondo modalità in grado di garantire il rispetto delle condizioni attuali della facciata. Ed, in ultima analisi, del suo attuale decoro"* (comparsa di costituz., pag. 12);

- che, qualora si accertasse l'obbligo, alla luce della normativa regionale vigente, di procedere alla *"posa della coibentazione sulla quale poi riproporre il motivo mosaicato che attualmente caratterizza la facciata"* si *"riaprirebbe anche la questione connessa con l'ingombro dei relativi pannelli sui piani di calpestio dei balconi, nonché a detrimento delle inspectio delle finestre"*, ritenuta assorbita dall'ordinanza 8.09.2022 di accoglimento della sospensiva.

3. - All'udienza collegiale del 13.12.2022 il legale del Condominio _____, in considerazione delle diverse tesi sostenute nelle relazioni tecniche di parte ha richiesto CTU; la difesa di _____ si è opposta eccependone il carattere esplorativo e il Collegio si è riservato di decidere.

* * * * *

4.- Tutto ciò premesso, deve ritenersi che il G.I. abbia correttamente valutato il requisito del *fumus boni iuris* in relazione al profilo della lesione del decoro architettonico che la facciata condominiale -attualmente caratterizzata per una finitura a mosaico, con tesserine di colori differenti, su tutti e quattro i lati- subirebbe qualora venissero eseguite le opere approvate dall'assemblea straordinaria 22.12.2021 oggetto di sospensiva, che consistono nell'installazione di un cappotto termico e non prevedono l'applicazione di un rivestimento a piastrelle analogo a quello attuale.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza sia di legittimità sia di merito, infatti, *"Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del*

fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione” (Cassazione civile sez. II, 19/03/2021, n.7870) e “Il decoro architettonico del fabbricato sussiste a prescindere dal pregio (storico, artistico, culturale, ecc.) dell'edificio o dalla presenza sulla facciata di elementi 'ornamentali' o di dettaglio artistico; esso è posto a tutela dell'originaria armonia, simmetria e linearità dell'intero fabbricato, sicché è illecita ogni modificazione in pejus che obiettivamente determini una lesione all'originario aspetto decoroso del fabbricato” (Tribunale Pavia sez. III, 15/04/2022, n. 539). Nello stesso senso, tra le pronunce più recenti cfr. anche Corte appello Roma sez. VIII, 07/04/2022, n. 2343, secondo cui “In tema di condominio, la tutela del decoro architettonico - da intendersi quale l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e imprimono all'edificio una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico - attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato e, cioè, alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuiscono a dare ad esso una sua specifica identità”.

Nella specie si osserva che effettivamente l'intervento stravolgerebbe del tutto l'originaria immagine – peraltro all'evidenza armonica e resa esteticamente pregevole attraverso la piastrellatura decorativa in essere – dell'intera facciata ; che poi non è in alcun modo dimostrata né -alla luce dell'invocata normativa – l'obbligatorietà dell'intervento di coibentazione , né l'impossibilità di realizzare l'intervento secondo l'originaria fattura, né infine la pericolosità dello stato attuale.

Sotto tali ultimi profili si profila viceversa necessario un approfondimento istruttorio , mediante CTU, nel giudizio ordinario.

Sussiste pertanto il fumus dell'originaria ordinanza e questa va confermata ,
rendendo così superfluo l'esame – in questa sede- degli ulteriori profili evidenziati
dalle parti.

Parimenti e solo ad abundantiam si osserva che deve ritenersi sussistente anche il
requisito del *periculum in mora* così come identificato nell'ordinanza reclamata, e
cioè “*in considerazione del pregiudizio economico che conseguirebbe
all'eventuale annullamento della delibera ove i lavori venissero iniziati tenuto
conto della natura delle opere deliberate e dei benefici fiscali riconosciuti dalla
legge per detti interventi*”.

Per tutte le ragioni sopra esposte il reclamo è infondato e deve essere respinto.

5.- Le spese di lite, trattandosi di reclamo in corso di causa , saranno regolate al
definitivo

P. Q. M.

il Tribunale di Lodi

1- rigetta il reclamo proposto dal Condominio

2- spese al definitivo

Così deciso in Lodi, nella Camera di Consiglio del 18 gennaio 2023

Il Presidente Estensore

dott. Maria Teresa Latella

