



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, in composizione collegiale, composto dai magistrati:

Dr. Francesca Maria Ferruta Presidente
Dr. Arianna Chiarentin Giudice
Dr. Ilario Pontani Giudice rel. est.

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato

TRA

la Signora _____ (C. F. _____), elettivamente domiciliata in Milano, via Podgora n. 1, con l'Avv. Laura Rita Flavia Gilardoni, sostituita dall'Avv. Marcello Butturini

CONTRO

il CONDOMINIO DI VIA _____ (C. F. _____), elettivamente domiciliato in Milano, Corso _____ con l'Avv. _____ ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con reclamo ex art. 669 *terdecies* c. p. c. (depositato il 9/11/2022) avverso l'Ordinanza assunta dal Tribunale in composizione monocratica il 21/10/2022, che ha sospeso ex art. 1137 c. c. l'efficacia della delibera del condominio convenuto del 10/11/2021 solo nella parte in cui disponeva l'esecuzione della coibentazione in prossimità dei balconi e delle finestre di proprietà dell'attrice, la Signora _____ reiterava l'istanza di integrale sospensiva cautelare della delibera impugnata, deducendo che:

- all'assemblea straordinaria del 10/11/2021 il Condominio di via _____ deliberava di autorizzare l'amministratore a sottoscrivere con la società _____ un contratto per eseguire interventi che beneficiassero del c. d. Superbonus 110 % e consistenti nella realizzazione di un "cappotto termico" tutto intorno all'edificio e nell'installazione di una pompa di calore nel giardino condominiale;
- detta delibera veniva impugnata dalla condomina _____ che contestualmente ne chiedeva la sospensiva ex art. 1137 c. c.;
- con provvedimento del 21/10/2022 il giudice, presupposta la frazionabilità dell'opera, sospendeva l'impugnata delibera solo nella parte in cui disponeva l'esecuzione della coibentazione in prossimità dei balconi e delle finestre di proprietà dell'attrice, osservando che l'installazione di un cappotto termico comporterebbe l'inevitabile riduzione della superficie del balcone e dell'*inspectio* delle finestre dell'attrice ed una limitazione del suo diritto di proprietà esclusiva.

Quanto all'installazione della pompa di calore con occupazione di una superficie di 5 mq del giardino condominiale ed alla rimozione del klinker che orna la facciata, il giudice non ravvisava il *periculum in mora* nell'esecuzione della delibera in base ad un giudizio comparativo tra l'interesse del condominio (ottenere agevolazioni fiscali) e quello dell'attrice (non subire limitazioni del suo diritto di proprietà), non ritenendo provato né che le facciate siano di pregio, né che le piastrelle di klinker non vengano riposizionate, né che l'installazione della pompa determini una modifica dello stato dei luoghi definitiva ed inamovibile;

- con reclamo depositato il 9/11/2022 l'attrice reiterava l'istanza di integrale sospensiva cautelare della delibera impugnata, lamentando che:
 - a) come risulta dal progetto, il fabbricato oggi finito in mattoni rossi klinker a vista, finirebbe per essere terminato in intonaco meramente verniciato in rosso, atteso che l'attuale copertura in klinker finirebbe per essere coperta dai pannelli coibentati e non più riproposta, con effetto impattante non soltanto sull'estetica del fabbricato, ma anche sulla sua qualità. Sotto questo profilo l'ordinanza impugnata si pone in contrasto con l'univoca giurisprudenza creatasi sull'art. 1120 c. c., che subordina tali innovazioni alla volontà comune di tutti i condomini;
 - b) l'installazione *ex novo* di una pompa di calore nel cortile condominiale comporta una modificazione d'uso di una porzione comune del condominio, il che rende l'intervento soggetto alla procedura dall'art. 1117 *ter* c. c. che, oltre alla particolare modalità di convocazione dell'assemblea, richiede una maggioranza dei 4/5 dei partecipanti al condominio per la validità delle decisioni. Requisiti entrambi mancanti nel caso di specie, come risulta dalla delibera del 10/11/2021, assunta con soli 645 millesimi. Priva di motivazione si appalesa poi l'ordinanza impugnata quanto alla riferita "amovibilità" del manufatto in questione: una volta realizzata l'opera insisterà definitivamente sull'area destinata ad accoglierla.

Il reclamo è fondato e merita accoglimento.

Risulta chiaramente dal progetto che il fabbricato - oggi rivestito per circa 2/3 della superficie delle facciate in mattoni rossi klinker - alla fine dei lavori presenterà una facciata intonacata, parzialmente verniciata in rosso (o in altro colore da stabilirsi dall'assemblea condominiale) ad imitazione della bicromia della copertura originale e che

il giardino condominiale sarà occupato per circa cinque metri quadrati da una pompa di calore.

Sussiste la condizione dell'azione del *fumus boni iuris* perché, pur nell'opinabilità di ogni giudizio estetico, il passaggio da una finitura delle facciate in klinker ad una semplicemente intonacata – a prescindere dall'aumento dei costi di manutenzione – costituisce un'innovazione che altera il decoro architettonico dell'edificio ex art. 1120, comma quarto, c. c. e come tale vietata se non deliberata all'unanimità. Sotto questo profilo, in una fattispecie sovrapponibile a quella in esame (R.G. nr. 35338/2021), questo Tribunale, conformandosi all'orientamento consolidato della Corte di Cassazione (*ex plurimis*, si veda, da ultimo, nr. 18928/2020), ha ritenuto vincolante la conformazione originaria dell'edificio, laddove caratterizzata da specifiche linee architettoniche conferenti una propria specifica identità. Se è vero, come affermato dal giudice di prime cure, che l'intervento progettato è migliorativo sotto il profilo del risparmio energetico, lo stesso, se non deliberato all'unanimità, deve essere tecnicamente realizzato con modalità diverse che, sebbene più costose (riposizionamento di rivestimento in klinker sopra il cappotto termico o reperimento sul mercato di rivestimenti che per forma e caratteristiche cromatiche siano identici a quelli in klinker esistenti), consentano di mantenere le attuali caratteristiche estetiche. Ed invero, il divieto di innovazioni lesive del decoro architettonico, previsto dal IV° ed ultimo comma dell'art. 1120 C.C., è incondizionato e consente anche ad un solo condomino di esperire il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato (cfr. C. Cass. nr. 851/2007). La disciplina codicistica non è derogata dalle disposizioni dettate dal D. L. n. 34/2020, giacché l'eventuale alterazione del decoro architettonico costituisce un limite imposto all'intervento migliorativo dell'efficienza energetica del fabbricato (cfr. C.Cass. Ord. nr. 10371/2021).

Analogamente, l'occupazione di una superficie di cinque metri quadrati del giardino condominiale con una pompa di calore, quale opera che soddisfi esigenze di interesse condominiale, doveva essere deliberata dalla maggioranza qualificata dei 4/5 dei condomini ex art. 1117 ter c. c.

Sussiste anche la seconda condizione dell'azione cautelare del *periculum in mora* perché, da un lato, l'ancoraggio del cappotto termico comporta necessariamente l'esecuzione di fori sul rivestimento in klinker, per cui, se la delibera non viene sospesa, l'eventuale inizio dei lavori potrebbe causare danni permanenti al decoro dell'edificio e, dall'altro, il posizionamento della caldaia termica nel giardino condominiale in via tendenzialmente

definitiva causerebbe un'alterazione dello stato dei luoghi (basti pensare alla realizzazione del basamento), che potrebbe essere ripristinato soltanto a costi notevoli.

Alla luce delle superiori considerazioni va disposta la sospensione dell'esecuzione della delibera impugnata con riferimento ai punti 2, 3 e 4 dell'ordine del giorno.

Spese al merito.

P.T.M.

visto l'art. 669 *terdecies* c. p. c.,

accoglie il reclamo;

sospende l'esecuzione della delibera del 10/11/2021 del Condominio di via
Milano con riferimento ai punti 2, 3 e 4 dell'ordine del giorno;

a

spese al merito.

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del giorno 1 dicembre 2022

Il Giudice rel. est.

dr Ilario Pontani

Il Presidente

dr Francesca Maria Ferruta

Si comunichi.