

R.G. 12868/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
02 Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Daniela Bonacchi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado ISCRITTO al n. 12868/2018 R.G.

██████████ e ██████████ con il patrocinio dell'Avv. ██████████ ██████████ come
da mandato allegato all'atto di citazione ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Firenze,
██████████

ATTORI

contro

██████████ s.r.l. , in persona del suo amministratore sig. ██████████ ██████████ con il patrocinio
dell'Avv. ██████████ ██████████ come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze, ██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI

*CONCLUSIONI per parte attrice: "Accertato il diritto dei Sig.ri ██████████ e ██████████ di porre in essere
le opere di risanamento e di costruzione del cappotto termico ordina alla convenuta di consentire ai
Signori ██████████ ██████████ ed ██████████ ██████████ di accedere, (...) alla terrazza di proprietà della
suddetta ██████████ ██████████ S.r.l., (...) allo scopo di consentire il suindicato intervento di
risanamento e di restauro conservativo dell'intonaco dei paramenti murari posti al primo piano
dell'abitazione dei Signori ██████████ e ██████████ (...) con realizzazione di un c.d. "cappotto termico", al
fine di eliminare le infiltrazioni di acqua oggi presenti e di raggiungere i requisiti minimi di isolamento
previsti dal D. Lgs. 19 Agosto 2015, n. 192 e successive modificazioni", oltre al risarcimento danni"
Vittoria di spese e compensi. Conclude anche in via istruttoria.*

*CONCLUSIONI per parte convenuta: Rigettare le domande avverse perché infondate in fatto e in
diritto. Conclude anche in via istruttoria. Con vittoria di spese e compensi.*

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

I signori ██████████ e ██████████ hanno convenuto in giudizio ██████████ s.r.l. chiedendo
accertarsi il proprio diritto ad eseguire l'intervento di risanamento e di restauro conservativo
dell'intonaco dei paramenti murari posti al primo piano dell'immobile destinato a loro abitazione e la
condanna della società convenuta a consentire loro di accedere, per mezzo delle maestranze
dell'impresa incaricata, alla terrazza di proprietà di quest'ultima al fine di eseguire il suddetto



intervento, oltre alla condanna della convenuta al risarcimento dei danni sofferti dagli attori per il ritardo nell'esecuzione dell'intervento.

A fondamento della domanda hanno allegato: di aver acquistato dalla società convenuta, con contratto del 18.7.2014 sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione di cui agli artt. 60, 61, 62 del D.lgs. 427/2004 (verificatasi in data 30.10.2014), un appartamento in fase di ristrutturazione ricompreso nel complesso denominato '██████████', ubicato in Firenze, Via ██████████ sottoposto a vincolo di tutela artistica; di avere, altresì, stipulato con la società convenuta un contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori necessari al completamento della ristrutturazione dell'appartamento e per l'isolamento termico dello stesso, opere che non venivano realizzate per intero dalla società appaltatrice; che, a seguito del loro trasferimento nell'appartamento de quo, avevano riscontrato la presenza di infiltrazioni di umidità e/o di muffa nel muro perimetrale, di talchè avevano deciso di provvedere direttamente a loro spese ad un intervento sulla facciata laterale e tergale dell'appartamento volto al risanamento ed al restauro conservativo dell'intonaco dei parametri murari posti al primo piano della loro abitazione, e ciò anche al fine di realizzare, in conformità agli obblighi di cui al D.lgs. 192/2005, un cappotto termico per raggiungere i requisiti minimi di isolamento previsti da detta normativa (intervento autorizzato dalla Soprintendenza di Firenze); che il suddetto intervento ben poteva essere realizzato ai sensi dell'art. 1102 c.c. e per l'esecuzione dello stesso era necessario, ai sensi dell'art. 843 c.c., accedere alla terrazza di proprietà della convenuta, la quale si era sempre opposta a consentire l'accesso.

Si è costituita in giudizio la ██████████ s.r.l., la quale ha contestato che l'intervento che gli attori intendono realizzare rientri nella disciplina di cui all'art. 1102 c.c. per le seguenti ragioni: 1) la realizzazione di un cappotto termico andrà ad aumentare la dimensione del muro esterno della facciata a discapito della superficie della terrazza di proprietà esclusiva della convenuta; di contro, ove gli attori riducessero lo spessore del muro maestro, andrebbero ad intervenire, alterandolo, su di un bene condominiale, senza la necessaria approvazione dell'assemblea condominiale; 2) l'intervento renderebbe più difficoltoso per la convenuta appoggiare o ancorare al muro oggetto di intervento, che delimita la propria terrazza, un gazebo o altra struttura o impianto o lucerna; 3) tale intervento rientra nella previsione di cui all'art. 1120 co. 2 c.c., per la cui approvazione è prescritta la maggioranza di cui all'art. 1136 co. 5 c.c.

Ha concluso per il rigetto delle domande attoree.

La causa è stata istruita con i documenti prodotti e con l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio.

La domanda è infondata e deve essere rigettata.

Gli interventi sulle pareti condominiali che gli attori intendono eseguire, a salvaguardia dell'immobile di loro proprietà esclusiva, devono inquadrarsi nell'ambito di applicazione dell'art. 1120 c.c., perché volti " a migliorare la salubrità degli edifici" o "per il contenimento del consumo energetico". Ne discende che tale opera, ai sensi dell'art. 1120 co. 2 c.c., può essere deliberata, sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio ed al meno la metà del valore dell'edificio.

Trattasi, quindi, di interventi che interessano parti comuni dell'edificio condominiale (precisamente, sulla facciata laterale e tergale dell'edificio), come individuate dall'art. 1117 c.c., volti al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato consistente nella realizzazione di un isolamento termico di alcune superfici che interessano l'involucro dell'edificio: tali interventi, pacificamente, non sono stati approvati dal Condominio, la cui delibera è, al contrario, necessaria con le maggioranze prescritte dagli artt. 1120 e 1136 c.c.



Ne discende l'insussistenza del diritto degli attori, in assenza della necessaria preventiva delibera di approvazione condominiale, all'esecuzione degli interventi di esecuzione del cappotto termico sulla pareti condominiali dell'edificio e, conseguentemente, ad accedere alla terrazza di proprietà della società convenuta per l'esecuzione degli stessi.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, e di CTU, già liquidate, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

RIGETTA la domanda.

Condanna la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in € 7.254,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00 % per spese generali.

Pone definitivamente a carico esclusivo della parte attrice le spese della CTU, già liquidate.

Firenze, 15 giugno 2022

Il Giudice
dott. Daniela Bonacchi

