

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 12 novembre 2023

Integrale

**La realizzazione di un cappotto termico sulle superfici esterne dell'edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PAVIA

Il giudice monocratico del tribunale, Marcella Frangipani, pronuncia la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 1989/2022 R.G. promossa da

Em.Am., C.F. (...), con il patrocinio dell'Avv. RO.FO. e con domicilio eletto in VIA (...)  
PAVIA

**ATTORE**

contro

CONDOMINIO (...), C.F. (...), con il patrocinio dell'Avv. AN.LU. e dell'Avv. EM.PI. e con  
domicilio eletto in Via (...) PAVIA

**CONVENUTO**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. La costituzione in giudizio del condominio

Prima di esaminare nel merito le conclusioni delle parti, è necessario valutare le eccezioni di parte attrice in ordine alla validità o meno della costituzione del condominio convenuto.

A tale riguardo, pur nel rispetto dell'art. 132 c.p.c. che, dopo la riforma introdotta con la L. n. 69/2009, non prevede più, nella sentenza, la narrazione dello svolgimento del processo, è opportuno indicare i tratti fondamentali dello sviluppo processuale.

Con l'atto introduttivo di questo giudizio Em.Am. ha impugnato la delibera assunta in data 30 giugno 2020 (6 di parte attrice) dall'assemblea del condominio "(...)" di San Martino Siccomario, relativamente ai punti 6 e 7 dell'ordine del giorno, chiedendo contestualmente la sospensione delle decisioni impuginate. L'azione è stata introdotta con ricorso, invece che con atto di citazione (v. Cass. n. 8491/2011), e pertanto questo giudice, con provvedimento del 5 maggio 2022, ha da un lato fissato l'udienza del 26 ottobre 2022 per la trattazione del giudizio di merito, nel rispetto del termine ex art. 163 bis c.p.c. e, dall'altro lato, ha fissato per il giorno 6 giugno 2022 l'udienza (poi differita al 27 giugno 2022) per la trattazione della sola istanza di sospensione. Con comparsa depositata il primo giugno 2022 gli avvocati Em.Pi. e An.Fi. - l'avv. Fi. era stato, in precedenza, incaricato dall'assemblea condominiale del 13 settembre 2021 di seguire la fase di mediazione che ha preceduto questo giudizio (v. doc. 12 di parte attrice) - si sono costituiti per il condominio, per il rigetto della sospensione, in forza della procura a loro conferita dall'allora amministratrice, geom. Ma.Tr., in data 26 maggio 2022 (v. procura allegata alla comparsa di costituzione).

All'udienza del 27 giugno 2022 il difensore dell'attore ha dichiarato di aver rinunciato al mandato difensivo e ha chiesto un termine perché l'attore potesse munirsi di un nuovo difensore; l'attore, personalmente presente, ha chiesto che la trattazione dell'istanza di sospensione fosse rinviata all'udienza del 26 ottobre 2022 prevista per il procedimento principale e questo giudice ha accolto tale richiesta.

Con comparsa depositata il 6 ottobre 2022 il condominio convenuto si è costituito, sempre a mezzo degli avvocati Pi. e Fi. e sempre in virtù della medesima procura rilasciata dall'amministratrice il 26 maggio 2022, chiedendo il rigetto nel merito dell'impugnazione.

L'attore sostiene che il condominio non si sia validamente costituito con la comparsa del 6 ottobre 2022, in quanto nella precedente assemblea del 14 luglio 2022 la maggioranza dell'assemblea relativa alla palazzina 1, cui sono riferite le decisioni impuginate, non ha ratificato l'incarico ai difensori, né ha approvato il loro preventivo di spesa (doc. 18 di parte attrice); evidenzia che le successive delibere del primo dicembre 2022 (doc. 30 medesima parte) e del 2 febbraio 2023 (doc. 31, sempre di parte attrice) hanno confermato la precedente decisione del 14 luglio 2022.

Si deve ritenere, sulla base della giurisprudenza consolidata, non solo che sia legittima la costituzione del condominio per la fase cautelare, ma anche che le successive attività processuali svolte dai difensori siano legittimamente avvenute in forza del mandato conferito dall'amministratrice.

Invero la giurisprudenza di legittimità ha più volte osservato che: "L'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare riguardante parti comuni e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, tenuto conto dei poteri demandatigli dall'art.

1131 c.c., giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore" (Cass. n. 23550/2020; nello stesso senso, v., tra le altre, anche Cass. n. 5567/2021, Cass. n. 18331/2010 e Cass. n. 7095/2017); pare opportuno sottolineare come la giurisprudenza in esame riconosca all'amministratore condominiale addirittura la facoltà di impugnare le sentenze pronunciate sulla validità delle delibere, a conferma del diritto-dovere dell'amministratore di sostenere in giudizio la volontà della maggioranza assembleare senza richiedere preventiva autorizzazione né successiva ratifica all'assemblea. Non v'è dubbio, quindi, che la procura del 26 maggio 2022 sia stata rilasciata dall'amministratrice nell'ambito dei poteri che le competevano e che, quindi, gli avvocati Pi. e Fi. si siano validamente costituiti con la comparsa del primo giugno 2022 e potessero difendere il condominio per tutto il corso della causa, in quanto la medesima procura è stata conferita non per la sola fase cautelare, bensì per tutto il giudizio (v. procura). Inoltre, la mancata ratifica, da parte dell'assemblea, dell'operato dell'amministratrice che aveva conferito la procura ai difensori, e la decisione dell'assemblea medesima di non approvare il preventivo di spesa proposto dagli stessi difensori, non possono avere conseguenze in questo giudizio, posto che il condominio non ha provveduto alla nomina di nuovi difensori e pertanto deve essere applicato l'art. 85 c.p.c., secondo il quale: "la procura può sempre essere revocata e il difensore può sempre rinunciarvi, ma la revoca e la rinuncia non hanno effetti nei confronti dell'altra parte finché non sia avvenuta la sostituzione del difensore". La norma, che ha ottenuto l'avallo del Giudice delle Leggi (v. Corte cost. 75/77), è stata interpretata dalla dottrina e dalla giurisprudenza di legittimità nel senso che "l'art. 85 cod. proc. civ., il quale stabilisce che la revoca o la rinuncia alla procura non hanno effetto nei confronti dell'altra parte finché non sia avvenuta la sostituzione del difensore, mira ad evitare una *vacatio* dello *ius postulandi* e deve essere interpretato nel senso che, fino alla sostituzione, il difensore conserva le sue funzioni con riguardo alle vicende del processo obiettivamente considerato, e cioè sia per quanto concerne la legittimazione a ricevere atti nell'interesse del mandante, sia per quanto concerne la legittimazione a compiere atti nel suo interesse. I rapporti interni fra procuratore e cliente, infatti, rimangono disciplinati dal cosiddetto contratto di patrocinio, con le ovvie conseguenze in tema di responsabilità del procuratore nei riguardi del cliente, il quale, d'altronde, può sempre rescindere con effetto immediato il rapporto di rappresentanza processuale provvedendo alla nomina di altro difensore" (Cass. n. 1870/1976; v. anche Cass. n. 850/1974).

Nel caso che ci occupa, in realtà, non v'è stata neppure la revoca del mandato ai difensori (né la loro rinuncia), posto che è stato deciso esclusivamente di non ratificare l'operato dell'amministratrice: il contenuto della delibera è molto chiaro e anche l'allegato 1 alla medesima, redatto dai condòmini Fo. - Ra. e sul quale l'assemblea è stata chiamata a pronunciarsi, non fa alcun riferimento alla revoca e può essere inteso solo come censura rispetto all'operato dell'amministratrice e come decisione in ordine alle spese legali richieste dai difensori. In ogni caso, anche a voler intendere la delibera

in esame (e quelle successive sul medesimo solco) come revoca del mandato ai difensori, si deve osservare che essa non può che avere efficacia interna nei rapporti tra il condominio e i legali, mentre la perpetuatio dello ius postulandi non può essere messa in dubbio, proprio perché il condominio non ha ritenuto di nominare altro legale in sostituzione degli avvocati Pi. e Fi.. Ne deriva che le difese di questi ultimi devono essere considerate al fine del decidere. L'individuazione dell'oggetto dell'impugnazione.

Come s'è accennato, parte attrice ha impugnato la delibera assunta in data 30 giugno 2020 dall'assemblea del condominio "(...)" di San Martino Siccomario, relativamente ai soli punti 6 e 7 dell'ordine del giorno. Il punto 6 era così definito nella comunicazione di convocazione dell'assemblea (doc. 3 di parte attrice): "Richiesta della prop. Ga. per l'installazione di un elevatore elettrico nella palazzina A".

L'intitolazione del punto n. 7 era, invece, la seguente: "Relazione dell'Amministratore in merito alle normative riguardanti gli incentivi fiscali sulle opere di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria "superbonus", "bonus facciate", ecc. e possibilità di ottenimento di sconto in fattura o cessione del credito, nomina di un tecnico per lo studio di fattibilità: discussione e deliberazioni in merito".

Nel verbale, la cui veridicità rispetto a quanto avvenuto in assemblea non è contestata da parte attrice, risulta che in merito al punto 6 l'assemblea, senza alcuna votazione, ha semplicemente preso atto di quanto riferito dall'avv. Aj. per conto della proprietà Ga. e di quanto comunicato dall'odierno attore in una missiva inviata all'amministratrice e ai condòmini.

In merito al punto 7 vi sono state, invece, due distinte votazioni, l'una per la palazzina 1 (di cui fa parte la proprietà Am.) e l'altra per la palazzina 2: per ciò che qui interessa, la palazzina 1 ha deliberato, a maggioranza, di dare mandato all'amministratrice perché, d'intesa con i consiglieri, incaricasse un tecnico per lo studio di fattibilità in merito ai lavori per i quali il condominio potesse beneficiare di agevolazioni fiscali. La parziale cessazione della materia del contendere.

Parte attrice ha dato atto di aver perso interesse alla pronuncia sul punto 7 dell'ordine del giorno, tenendo conto del fatto, esposto da parte convenuta all'atto della propria costituzione, che nessun tecnico era stato nominato:

L'amministratrice del condominio ha, infatti, evidenziato che dopo l'avvio del procedimento di mediazione promosso dall'attore rispetto alla delibera di cui si tratta, aveva prudenzialmente ritenuto opportuno attendere l'esito del procedimento stesso prima di conferire l'incarico al tecnico e, successivamente, tale incarico non era stato assegnato in quanto erano scaduti i termini per poter godere degli incentivi fiscali. È, dunque, corretto non decidere nel merito l'impugnazione della delibera di cui si tratta; tuttavia la valutazione sulla tempestività e sulla fondatezza di tale impugnazione deve essere compiuta al fine della decisione sulle spese di lite, secondo il criterio della c.d. "soccombenza virtuale".

## La tempestività o meno dell'impugnazione

Parte convenuta opposta ha eccepito la tardività dell'impugnazione, evidenziando che la mediazione obbligatoria ante causam si era conclusa con verbale negativo del 7 marzo 2022 e che il ricorso introduttivo del giudizio era stato depositato solo il 29 aprile 2022, quindi dopo il decorso del termine, perentorio, di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

Prima di esaminare le ragioni per le quali parte attrice sostiene la tempestività dell'impugnazione, deve essere rilevato che i vizi lamentati con riferimento al punto 6 dell'ordine del giorno attengono a questioni che, ove le doglianze di parte attrice fossero fondate, determinerebbero la nullità della delibera (v. Cass. n. 21909/2019 e Cass. n. 12930/2012) e pertanto deve essere respinta l'eccezione di tardività proposta da parte convenuta. Quanto invece al punto 7, la medesima eccezione non può ritenersi fondata, pur dovendo rilevarsi che il comportamento tenuto dall'attore durante il procedimento di mediazione ha gravemente ostacolato il lineare svolgimento dell'attività del mediatore, generando anche una situazione d'incertezza sul decorso del termine per l'impugnazione.

Invero non solo le prime sedute sono state differite per contrasti interni tra l'attore e altro comproprietario (v. doc. 23 e 26 di parte attrice) ma, soprattutto, Em.Am. ha comunicato al mediatore di non voler proseguire, inducendo così il mediatore a predisporre un verbale negativo con riguardo alla seduta fissata per il 9 marzo 2002. Tale verbale (doc. 1 di parte convenuta) delinea in modo molto chiaro come il mediatore, sentite entrambe le parti, ritenesse chiuso il procedimento e specifica anche il motivo per cui non fosse possibile continuare la mediazione, ossia il fatto che Em.Am. "ha comunicato più volte all'Organismo... la propria volontà di non proseguire nella procedura chiedendo che fosse emesso verbale negativo. La richiesta è stata inviata personalmente a causa della dismissione del mandato da parte dell'avv. Fa. difensore dell'Am. (in atti)". Dunque il mediatore "dopo aver comunicato la situazione alle altre parti della procedura ed aver ottenuto assenso" ha ritenuto di "redigere, quindi, direttamente verbale negativo che si chiede essere inviato a tutti per la raccolta delle firme al fine di poter fornire a chi fosse interessato l'atto completo a fini di legge". Parte attrice sostiene che il verbale in esame non abbia valore in quanto non sottoscritto, tuttavia non contesta in alcun modo che i fatti esposti nel verbale siano realmente accaduti e, anzi, dai suoi stessi documenti (doc. 25), risulta che solo due giorni e un giorno prima del 9 marzo 2022, data rissata sin dal 10 febbraio precedente (doc. 26 di parte attrice) per la seduta di mediazione, un nuovo difensore dello stesso attore ha inviato all'organismo di mediazione (e non alle controparti) una dichiarazione di intervento, chiedendo la fissazione di una nuova seduta e presentando una proposta conciliativa (che in realtà non prevedeva rinunce, ma aveva contenuti volti sostanzialmente a ottenere l'accoglimento delle proprie pretese). Deve senz'altro ritenersi che il mediatore, non avendo potuto ricevere tempestivamente le richieste del

nuovo difensore di Em.Am., abbia ritenuto - del tutto legittimamente - di redigere verbale negativo di mediazione (che però non venne sottoscritto), ma abbia poi - prendendo atto delle richieste dapprima non visionate - fissato una nuova seduta per il 30 marzo 2022, alla quale il condominio non partecipò, ritenendo la mediazione già conclusa negativamente; il mediatore dichiarò quindi "definitivamente chiusa la procedura", pur non negando la possibilità di un ulteriore esame delle proposte verbalizzate (doc. 14 di parte attrice). Non è qui in discussione l'operato del mediatore, che ha ritenuto di accogliere l'istanza del difensore per quella che egli stesso ha definito una "riapertura" della mediazione (v. medesimo doc. 14); va esclusivamente rilevato che se il mediatore ha fissato una nuova seduta per il 30 marzo 2022, che si è effettivamente tenuta, il termine per l'impugnazione non può che decorrere da quel momento e dunque l'impugnazione deve essere considerata tempestiva. È peraltro opportuno osservare che non può certo censurarsi (anche al fine della regolamentazione delle spese di lite), l'assenza del condominio alla seduta del 30 marzo 2022, visto il comportamento contraddittorio e dilatorio dell'attore, vista la precedente volontà del mediatore di chiudere il procedimento al 9 marzo 2022 e vista l'esigenza del condominio di dare certezza (anche in termini di tempo) alla volontà dell'assemblea.

La valutazione della fondatezza dell'impugnazione con riguardo al punto 6 dell'ordine del giorno dell'assemblea

Come s'è accennato, durante l'assemblea che ha esaminato questo punto all'ordine del giorno è mancata qualsiasi votazione; del resto, l'attore, ritenendo di non partecipare alla riunione, non ha chiesto che l'assemblea assumesse alcuna decisione.

Correttamente, peraltro, l'amministratrice del condominio ha dato atto che Em.Am. aveva inviato una comunicazione sulla propria contrarietà al progetto. Dunque, sia in merito all'esposizione fatta dal legale della proprietà Ga. sia in merito alla missiva dell'odierno attore, l'assemblea si è limitata a prendere atto, senza assumere alcuna decisione né di autorizzazione alla costruzione dell'ascensore, né di diniego di tale autorizzazione.

Fondatamente, quindi, il condominio ha contestato la legittimità dell'impugnazione proposta con il ricorso introduttivo di questo giudizio: invero non si è formata alcuna volontà assembleare e non è possibile, quindi, l'impugnazione di una "non-delibera".

Non rileva per la decisione che ci occupa valutare quali possano essere le conseguenze giuridiche del fatto che l'assemblea, senza alcuna votazione, si sia limitata a prendere atto tanto della richiesta della proprietà Ga. quanto dell'opposizione del condomino Em.Am. (l'attore, nei propri atti, ipotizza una sorta di autorizzazione implicita, derivante dalla presa d'atto): ciò che rileva è che né la proprietà Ga., ma nemmeno l'attore, abbiano ritenuto di richiedere un'espressa votazione sul punto all'ordine del giorno e pertanto l'impugnazione non poteva essere proposta. Se è vero che la proprietà Ga. non riteneva necessaria l'autorizzazione dell'assemblea e l'amministratrice, con mail

inviata ai condòmini sin dal 23 aprile 2021 (doc. 19 di parte attrice) ha reso edotti i condòmini stessi di tale interpretazione delle norme proposta dal legale della medesima proprietà (v. doc. 16 di parte attrice), è altrettanto vero che l'attore non ha domandato che viceversa l'assemblea deliberasse in senso contrario, essendosi limitato a inviare all'amministratrice la citata missiva (con allegata e-mail precedentemente inviata ai condòmini Ga.), nella quale esprimeva la propria contrarietà e prospettava l'impugnazione della delibera qualora l'assemblea avesse approvato, con la maggioranza di due terzi, l'opera.

In altri termini, per attribuire al comportamento dell'assemblea il significato che l'attore ora predica (decisione sul fatto che una delibera fosse o meno richiesta rispetto all'intervento indicato dalla proprietà Ga.) sarebbe stato necessario che l'assemblea fosse investita della relativa decisione e deliberasse sul punto; viceversa, essendosi l'assemblea limitata a prendere atto delle due contrapposte volontà sulla legittimità, nel merito, della costruzione dell'ascensore, nessuna decisione impugnabile è stata assunta.

Per tutti questi motivi la domanda dell'attore relativa al punto 6 dell'ordine del giorno non può essere accolta. La valutazione della fondatezza dell'impugnazione con riguardo al punto 7 dell'ordine del giorno dell'assemblea Come s'è accennato, la questione viene esaminata al solo fine di decidere sulle spese di lite secondo il principio della "soccombenza virtuale".

Va precisato che le ragioni dell'impugnazione non possono che essere quelle esposte nell'atto introduttivo di questo giudizio, parzialmente diverse da altre considerazioni svolte nei successivi atti. Nel ricorso, l'attore ha dichiarato di non essere pregiudizialmente contrario ai lavori di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria, ma di voler esclusivamente "contestare il riparto delle spese a carico dei singoli Condomini" e ha invocato, al riguardo, l'art. 1121 c.c. in merito alle spese per "innovazioni gravose e voluttuarie". Tuttavia la delibera impugnata non affronta in alcun modo il riparto delle spese e non può, quindi, ritenersi illegittima sotto il profilo censurato. L'attore, con evidente inversione logica, ha dichiarato di voler impugnare la delibera al fine di non partecipare alle spese, mentre l'impugnazione deve riguardare un vizio di legittimità della delibera e non può, invece, valere quale mezzo per esprimere la volontà di non avvalersi dell'opera ritenuta gravosa o voluttuaria.

Può altresì rilevarsi che, in ragione della natura delle opere di cui si discute, il richiamo all'art. 1121 c.c. appare comunque fuori luogo in quanto: "In tema di condominio, la realizzazione di un "cappotto termico" sulle superfici esterne dell'edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose di cui all'art. 1121 c.c., né configura una cosa che è destinata a servire i condòmini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato ma, in quanto finalizzata alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica, va ricompresa tra le opere destinate al vantaggio comune dei proprietari, inclusi quelli dei locali terranei; ne

conseguenze che, ove la sua realizzazione 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" (Cass. n. 10371/2021).

Le spese di lite

La soccombenza (sia nel merito sia "virtuale") dell'attore ne comporta la condanna alla refusione delle spese di lite sopportate dal condominio, che vengono liquidate in dispositivo, in assenza di nota-spese, escludendo la fase istruttoria, perché l'udienza di precisazione delle conclusioni è stata fissata senza necessità di concedere i termini previsti dall'art. 183, VI comma, c.p.c..

Non v'è alcun motivo per disporre diversamente rispetto al criterio di soccombenza, tanto più se si pone mente al già richiamato comportamento dell'attore durante la fase della mediazione; né le proposte transattive formulate in corso di causa per l'abbandono del giudizio esprimono una reale volontà conciliativa (docc. 31 e 33 di parte attrice): infatti, venuto meno l'interesse rispetto al punto 7, in merito al punto 6 è stata sostanzialmente domandata l'adesione del condominio rispetto alla posizione assunta dall'attore; inoltre è stata proposta la compensazione delle spese di lite, che poteva essere contraria agli interessi del condominio soltanto, in quanto l'attore era stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato.

PER QUESTI MOTIVI

il Tribunale di Pavia, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa promossa da Em.Am. con ricorso depositato il 29 aprile 2022 e notificato al condominio (...) così decide:

- 1) dichiara la cessazione della materia del contendere relativamente al punto 7 dell'ordine del giorno sul quale ha deliberato l'assemblea del 30 giugno 2021 del condominio convenuto;
- 2) respinge le altre domande, di merito e istruttorie, di parte attrice;
- 3) condanna Em.Am. a rifondere al condominio (...) le spese di lite, che liquida in Euro 5.810,00 per compensi e nulla per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. se e come dovuti per legge e rimborso per spese generali nella misura del 15% dei compensi.

Così deciso in Pavia il 12 novembre 2023.

Depositata in Cancelleria il 13 novembre 2023.