



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

III Sezione civile (ex IV)

R.G. n. 2730/2022

Il giudice dr.ssa Vittoria Contino,

viste le note di trattazione scritta depositate dalle parti costituite, per l'udienza del **20.04.2026**, svolta ai sensi dell'art 127 ter cpc;

rilevato che nessuna delle parti ha chiesto la trattazione della presente udienza di discussione in presenza, ed anzi le stesse hanno chiesto di decidere la causa;

esaminati gli atti, i documenti e i verbali di causa;

letti gli artt. 127 ter e 281 sexies cpc

decide la controversia pronunciando la seguente sentenza ai sensi dell'art 281 sexies c.p.c.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
III sezione civile (ex IV)

In composizione monocratica, in persona della dott.ssa Vittoria Contino, pronunzia la seguente

S E N T E N Z A

ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., nella causa iscritta al R.G. n. 2730/2022, avente ad oggetto una impugnazione di delibera condominiale e vertente

TRA

Parte_I (CF: *C.F._I*), elett.te domiciliato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Roberto d'Angiò n. 50/52 presso lo studio dell'avv. Marcello Stanislao, che lo rappresenta e difende come da procura in atti

- Attore-

E

Controparte_I , sito in San Nicola La Strada (CE) al Viale Italia (C.F. *P.IVA_I*), in persona dell'amministratore p.t., elett.te domiciliato in Caserta alla Via Agnesi Parco dei Fiori n 17, presso lo studio dell'avv. Angela Sgueglia, che lo rappresenta e difende come da procura in atti

- Convenuto

Oggetto: impugnativa delle delibere assembleari assunte in data 23.09.2021 e in data 14.12.2021.

Conclusioni: come da comparse conclusionali e da note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 20.04.2026, svolta ai sensi dell'art 127 ter cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente sentenza è redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 132 c.p.c., così come modificato dalla l. n. 69/2009, in combinato disposto con l'art. 281 sexies c.p.c., mediante la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, richiamandosi a tal fine gli atti delle parti, i documenti e i verbali di causa.

Tanto premesso, si rileva che con atto di citazione l'attore *Parte_I* premettendo di essere proprietario di un'unità immobiliare ubicata nel condominio denominato *CP_I*, impugnava le delibere assembleari del 23.09.2021 e del 14.12.2021, chiedendo, previa sospensiva, di dichiarare le stesse nulle, annullabili e/o prive di efficacia giuridica, nella loro interezza ovvero limitatamente ai punti all'o.d.g. oggetto di contestazione.

In particolare, l'attore deduceva che l'assemblea condominiale del giorno 23.09.2021 si era svolta senza la preventiva verifica della regolare convocazione di tutti i condomini e senza l'indicazione del quorum deliberativo necessario per l'approvazione dei lavori superbonus e per l'autorizzazione all'amministratore a stipulare il relativo contratto di appalto; che nell'approvare l'installazione del c.d. cappotto termico, i condomini presenti in assemblea avevano di fatto assentito alla riduzione di circa 10 cm della superficie dei singoli balconi, così incidendo su beni di proprietà esclusiva, senza il consenso del titolare; che in detta assemblea si era approvata anche una serie di lavorazioni da eseguire all'interno delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, senza alcuna espressa autorizzazione del rispettivo proprietario.

L'attore deduceva inoltre che la successiva assemblea svoltasi il giorno 14.12.2021, nel prendere atto e nell'accettare i documenti forniti dall'amministratore, con particolare riferimento al computo metrico estimativo dei lavori (a farsi), aveva di fatto nuovamente deliberato la diminuzione della superficie dei balconi di circa 10 cm e ciò in virtù della implicita autorizzazione all'installazione del cappotto termico indicato nel computo metrico estimativo; che detta assemblea, poi, aveva nuovamente approvato anche lavorazioni private (c.d. opere trainate) quali il rifacimento dei singoli balconi, la sostituzione delle attuali caldaie e degli infissi,

l'installazione di schermature solari e della domotica per ogni unità residenziale, tutte lavorazioni contemplate dal computo metrico pure approvato; che in dette delibere nulla veniva detto e/o deliberato circa le polizze obbligatoriamente previste dal comma 14 dell'art. 119 del D.L. 34/2020; che non venivano neppure indicate le necessarie figure professionali previste dalla normativa speciale (decreto rilancio); che di fatto era stata deliberata l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione senza stabilire quale sarebbe stata la relativa modalità di pagamento e senza stanziare il fondo speciale obbligatorio ai sensi dell'art. 1135, comma 4, c.c.

Si costituiva in giudizio il CP_1 convenuto, il quale si opponeva all'istanza di sospensione delle delibere impugnate ed eccepiva, in via preliminare, la sopravvenuta carenza di interesse ad agire in capo all'attore, alla luce della rinuncia del general contractor CP_2 a sottoscrivere il contratto di appalto e della successiva comunicazione con cui detta società aveva manifestato la definitiva indisponibilità ad effettuare per conto del CP_1 i lavori rientranti nelle previsioni di cui al D.L. 34/2020 (cd Ecobonus).

Nel merito il CP_1 deduceva che le censure sollevate dalla parte attrice erano destituite di fondamento. In particolare deduceva che in entrambi i deliberati censurati l'assemblea condominiale si era determinata, nel rispetto dei quorum stabiliti dall'art 119 del Dl 34/2000, anche in termini vincolanti verso l'eventuale minoranza dissenziente, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni condominiali, ma non certo in ordine agli interventi concernenti le parti private delle singole unità immobiliari; in relazione, poi, alla lamentata occupazione di limitata parte della superficie di calpestio dei balconi per il cappotto termico, rilevava che le facciate esterne e i frontalini dei balconi medesimi rientravano tra i beni comuni condominiali, e che sarebbe stato onere del condomino dissenziente dimostrare di avere subito una effettiva lesione del suo diritto di proprietà privata; che in ogni caso una minima riduzione della superficie disponibile dei balconi dei singoli condomini appariva irrilevante in quanto rispondente ad un'esigenza della collettività dei condomini, poiché l'intervento risultava

funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni; che la sottoscrizione del contratto di appalto era comunque condizionata e subordinata alla verifica della preventiva esistenza di tutte le necessarie polizze di legge, e che non sussisteva l'eccezionale violazione dell'art 1135, comma 4 del Codice civile; che nel dare mandato all'amministratore di procedere alla sottoscrizione del contratto secondo la bozza predisposta ed approvata in assemblea, si prevedeva il ricorso al c.d. sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal General Contractor e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito di imposta spettante al condominio e a ciascun condomino; che tale sottoscrizione era comunque subordinata alla preventiva verifica della presenza delle polizze assicurative necessarie alla corretta esecuzione del contratto medesimo, ivi comprese quelle a garanzia della corretta e globale esecuzione dei lavori; quanto al fondo speciale, deduceva che la deliberazione di detto fondo poteva essere adottata, concretamente, solo all'esito della preventiva verifica dell'effettivo ammontare dei lavori da appaltarsi, in quanto l'importo massimo previsto dal computo metrico ben poteva essere rivisto al ribasso in considerazione della successiva ed effettiva stima dei lavori trainati da concretamente effettuarsi; che pertanto senza tale preliminare operazione di verifica, svolta anche con il concorrente apporto dell'amministratore a ciò delegato e del Direttore dei Lavori a ciò preposto, non sarebbe stato possibile compiutamente quantificare l'entità dei lavori da farsi e l'ammontare del fondo di riserva, da stanziarsi con successivo deliberato assembleare nelle forme e nei termini di legge.

Nelle proprie conclusioni, l'attore chiedeva l'accoglimento della domanda e in via subordinata la condanna della controparte alle spese legali in applicazione del principio di soccombenza virtuale, nel caso in cui si fosse ritenuto che i fatti sopravvenuti, così come dedotti e documentati dal Condominio (i.e. rinuncia definitiva all'appalto da parte della CP_2), potevano comportare la cessazione della materia del contendere e/o il far venire meno dell'interesse alla prosecuzione del giudizio da parte dell'istante.

Anche il CP_1 chiedeva di dichiarare la cessazione della materia del contendere atteso che, a seguito della rinuncia della società CP_2 non

solo il **CP_1** non aveva sottoscritto il contratto di appalto, ma, in sostanza, non aveva potuto più fruire della possibilità di realizzare i cosiddetti lavori ricadenti nel Superbonus 110, per spirare dei termini.

Tanto premesso in punto di fatto, in via preliminare va dichiarata la tempestività dell'opposizione e la procedibilità della domanda, a fronte del verbale di mediazione con esito negativo versato in atti, relativo al giudizio *de quo* (cfr. istanza del 22.10.2021 e verbale negativo del 04.03.2022 su delibera assembleare del 23.09.2021 e verbale mediazione del 29.04.2022 su delibera assembleare del 14.12.2021).

Nel merito si osserva che parte attrice ha impugnato la delibera assembleare del 23.09.2021 avente ad oggetto il seguente argomento all'o.d.g. *"1. Lavori Superbonus 110% Rara Srl. Proposta lavorazioni, quadro economico e bozza contrattuale. Esame, discussione e deliberazioni in merito"* e la delibera assembleare del 14.12.2021 avente ad oggetto il seguente punto all'o.d.g. *"2. Documentazione tecnica **CP_2** di cui all'appalto Lavori Superbonus 110%. Integrazione (vedi nota sotto ed allegati), presa d'atto ed accettazione"*.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio ha eccepito la sopravvenuta carenza di interesse ad agire in capo all'attore, depositando la rinuncia all'appalto della soc. Rara Srl, con la quale l'amministratore p.t. arch. **CP_3** comunicava di voler rinunciare all'incarico che avrebbe dovuto svolgere per conto del condominio (cfr. rinuncia del 04.04.2022 ribadita con successiva comunicazione del 05.08.2022, entrambe allegate alla comparsa di costituzione e risposta).

Tale rinuncia ha di fatto comportato la mancata sottoscrizione del contratto di appalto oltre alla mancata possibilità di realizzare i cosiddetti lavori ricadenti nel bonus 110 (cfr. verbale di assemblea condominiale del 03.08.2022 nel quale l'assemblea è stata chiamata a decidere per l'individuazione di un general contractor, ma senz'alcun esito), come dedotto dalla parte convenuta e non contestato dalla parte attrice.

Orbene, alla luce di dette ultime circostanze (rinuncia della **CP_2** e mancata deliberazione dei lavori Superbonus) può ritenersi che sia cessata la materia del contendere.

Come chiarito anche dalla giurisprudenza “*Nel procedimento civile, la cessazione della materia del contendere, che deve essere dichiarata anche di ufficio, costituisce, nel rito contenzioso davanti al giudice civile, una fattispecie di estinzione del processo, creata dalla prassi giurisprudenziale, che si verifica quando sopravvenga una situazione che elimini la ragione del contendere delle parti, facendo venir meno l'interesse ad agire ed a contraddire, e cioè l'interesse ad ottenere un risultato utile, giuridicamente apprezzabile e non conseguibile senza l'intervento del giudice, da accertare avendo riguardo all'azione proposta ed alle difese svolte dal convenuto. In particolare, la cessazione della materia del contendere può ritenersi sussistente nell'ipotesi di un fatto nuovo che sia successivo alla proposizione della domanda, che determini l'integrale eliminazione della materia in lite, e nell'ipotesi in cui vi sia accordo delle parti sulla portata delle vicende sopraggiunte e sul venir meno di ogni residuo motivo di contrasto. Invero, per il venir meno dell'interesse ad agire e perché possa ritenersi cessata la materia del contendere è pertanto necessario, che sopravvengano, nel corso del giudizio, eventi di natura fattuale o atti volontari delle parti idonei a determinare la totale eliminazione di ogni posizione di contrasto e che vi sia accordo tra le parti sulla portata delle vicende sopraggiunte e sull'essere venuto meno ogni residuo motivo di contrasto” (Tribunale Rovigo, 10/07/2023, n. 602).*

Ebbene, nel caso in esame, tenuto conto degli o.d.g. espressamente impugnati, può ritenersi che la rinuncia definitiva da parte della CP_2 alla stipula del contratto di appalto e all'esecuzione dei lavori costituisca un fatto sopravvenuto che ha determinato l'integrale eliminazione della materia in lite tra le parti, ovvero la totale eliminazione di ogni posizione di contrasto.

Le conclusioni delle parti sulla portata di detto fatto sopravvenuto e sulla sua idoneità a determinare il venir meno delle ragioni di contrasto e dell'interesse dell'attore a proseguire il giudizio, non risultano contrastanti. Dalle rispettive conclusioni delle parti si ravvisa infatti una sostanziale concordia sulla portata di detto fatto sopravvenuto (fatta salva la liquidazione delle spese di lite, richiesta sulla base del principio della

soccombenza virtuale).

La stessa parte attrice ha chiesto infatti, seppur in via subordinata, una tale declaratoria, chiedendo nel contempo la liquidazione delle spese di lite sulla base del principio di soccombenza virtuale.

Va dunque dichiarata la cessazione della materia del contendere, essendo venuto meno l'interesse della parte attrice alla definizione del giudizio.

Come noto, infatti, l'art. 100 c.p.c. dispone che *“per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse”*. In ogni giudizio, occorre accertare il presupposto su cui si fonda la domanda, perché essa deve essere supportata dall'interesse a conseguire un provvedimento al fine di evitare di subire un danno ingiusto, ovvero a conseguire un vantaggio. Nel caso dell'impugnazione di delibera assembleare ai sensi dell'art. 1137 c.c., poi, l'interesse ad agire è dato dall'utilità concreta che la parte può vedersi riconosciuta dall'accoglimento della pretesa fatta valere in giudizio. Ad eccezione, infatti, delle sole ipotesi in cui la parte contesti semplicemente un vizio di forma della delibera, per il quale l'interesse ad agire può dirsi insito nell'eliminazione dell'atto viziato (in siffatta ipotesi si dice che l'interesse ad agire è *“in re ipsa”*), in tutti gli altri casi la ricerca dell'interesse ad agire va sempre effettuata in concreto. La Suprema Corte ha all'uopo riconosciuto che affinché questo esame possa essere svolto correttamente, il giudice deve seguire un percorso logico-giuridico che porti a verificare *“la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale”* (cfr. Cass., n. 6128 del 09.03.2017) ... *l'interesse ad impugnare la delibera condominiale, dunque, deve essere concreto e non solo astratto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare a chi ha proposto l'azione in quanto non sarebbe di alcuna utilità dichiarare invalida una delibera che nessun vantaggio in concreto gli potrebbe fornire”* (in tal senso cfr. Corte di appello di Napoli sez. IV, 21/05/2025, n. 2591).

Nel caso in esame, alla luce dell'intervenuta rinuncia della CP_2 si ritiene che detto interesse in capo all'attore sia venuto meno.

Ciò posto, occorre valutare le spese di lite sulla base della c.d. soccombenza virtuale.

Ebbene, da un esame complessivo degli atti di causa e degli interessi contrapposti si ritengono sussistenti i presupposti per una compensazione integrale di dette spese.

Da un lato parte attrice ha dedotto, tra i vari motivi di impugnazione, una lesione della proprietà esclusiva, per avere la delibera approvato (senza il suo consenso) una riduzione della superficie dei balconi (di circa 10 cm) in conseguenza dell'installazione del cappotto termico, così lamentando una lesione sostanziale al suo diritto dominicale.

Invero risulta incontestato (in quanto espressamente dedotto nella delibera impugnata) che la posa del cappotto termico avrebbe comportato una perdita della superficie utile (piano di calpestio) dei condomini.

In generale l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni" (Cass. 7042/2020; cfr. altresì Sezioni Unite n. 4806/2005).

Occorre tuttavia nel contempo valutare, anche sulla base di un generale principio di tolleranza e di solidarietà, che informa i rapporti tra condomini e più in generale tra consociati, che nel caso in esame si tratta di lavori di coibentazione dell'edificio volti al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato, ovvero un intervento finalizzato a soddisfare interessi, sia della collettività condominiale sia pubblicistici, meritevoli di tutela (risparmio energetico- In tal senso cfr. anche Trib. Milano richiamato in atti).

Viene dunque in rilievo un bilanciamento tra opposti interessi, in cui in ossequio al richiamato principio di "solidarietà condominiale" occorre valutare se e in che misura la riduzione della superficie calpestabile dei terrazzi e dei balconi interessati dalla predisposizione del cappotto termico vada ad incidere, in maniera sostanziale e consistente, sul diritto di proprietà dei condomini.

Va inoltre considerato che la decisione del CP_1 di realizzazione di un cappotto termico esterno non può essere oggetto di scrutinio di merito in sede giudiziale; ed infatti il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della

volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti falsamente deviata dal suo modo di essere.

Nel caso in esame, da un lato va considerata la limitata lesione lamentata dall'attore (circa 10 cm), senza che siano stati peraltro indicati e provati ulteriori elementi o indici per l'apprezzamento e la valutazione in concreto della compressione del diritto dominicale lamentato; dall'altro occorre considerare l'utilità dell'opera, funzionale al miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero fabbricato.

Con riferimento alle ulteriori doglienze avanzate dall'attore, si rileva da un lato che nel verbale risultano indicati con chiarezza i presenti e i millesimi rappresentati ed è pertanto possibile agevolmente comprendere le manifestazioni di voto; rispetto alla mancata predisposizione del fondo speciale, non è emerso un interesse attuale e concreto dell'attore alla rimozione del verbale (cfr. in tal senso Tribunale Roma sez. V, 9/02/2026, n. 1986, secondo cui *“La preventiva istituzione del fondo speciale di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. costituisce un requisito di validità della delibera assembleare che approva le opere straordinarie, la cui esistenza deve essere accertata da parte del giudice chiamato a decidere sull'impugnazione della delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c.. ... Tuttavia, ove difetti un interesse concreto e attuale alla rimozione dell'atto, l'omessa previsione nel verbale assembleare di una specifica delibera istitutiva del fondo speciale non integra una causa di nullità della deliberazione”*).

Va inoltre considerato, ai fini della compensazione delle spese di lite, che la cessazione della materia del contendere è emersa proprio all'inizio del giudizio (risultando indicata e documentata già in comparsa di costituzione del CP_1 ed è riconducibile al fatto di un terzo.

Alla luce della complessità e natura dei diritti e dei contrapposti interessi coinvolti, dell'intervento all'inizio del giudizio di un fatto sopravvenuto idoneo a far venir meno la materia del contendere, si ritengono in definitiva sussistenti giustificati motivi per una compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo sulla domanda proposta, ogni contraria istanza o eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara cessata la materia del contendere;
- compensa interamente le spese di lite tra le parti.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Così deciso in Santa Maria Capua Vetere, il 20.04.2026

Il giudice
(dr.ssa Vittoria CONTINO)