



TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA
SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4091/2022

tra

Per_1 . *Cont*

ATTORE/I

e

Indirizzo_1

CONVENUTO/I

Oggi *Data_1* ad ore **11:10** innanzi al dott. Susanna Zavaglia, sono comparsi:

Per *Per_1* . *Cont* l'avv. *Avvocato_1* che conclude come da memoria ex art. 183, VI comma, n. 1, c.p.c. del *Data_2* e, in via istruttoria, insiste per l'ammissione della CTU già richiesta nelle memorie istruttorie nonché per la prova per testi sui capitoli 1-2-3-4-5 formulati a pag. 7 della seconda memoria con il teste ivi indicato; nell'eventualità di ammissione delle prove richieste da controparte, insiste altresì nella prova contraria richiesta; deposita ordine del giorno della prossima assemblea del *Data_3* ;

Per *Controparte_2* l'avv. *Avvocato_2* che insiste nelle conclusioni di cui alla comparsa di costituzione e risposta;

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.*.

Il Giudice
dott. Susanna Zavaglia



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Susanna Zavaglia ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4091/2022** promossa da:

GEST. IM. SRL (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. *Avvocato_3*
[...] e dell'avv. *Avvocato_1* (*C.F._1*) *Indirizzo_2*
[...] *CA_1* *Lg_1* , elettivamente domiciliato in *Indirizzo_2* 41100 *Lg_1* presso il
difensore avv. *Avvocato_3*

ATTRICE

contro

Controparte_2 (C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio dell'avv.
Avvocato_2 e dell'avv. , elettivamente domiciliato in *Indirizzo_3*
Lg_1 presso il difensore avv. *Avvocato_2*

CONVENUTO

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il *Data_4* , *Per_1* . *CP_1* premesso:

- di essere proprietaria di un'unità immobiliare posta in *Lg_1* *Indirizzo_4* , piano terra, catastalmente distinta al NCEU del *Controparte_3* al foglio ***** mappale 185, sub **** (già mappale 185, sub ****), facente parte del *Controparte_2* ”;
- di avere acquistato tale unità immobiliare dal Fallimento *Controparte_4* in liquidazione, giusto decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Modena in data *Data_5* (doc. n. 3), trascritto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare in data *Data_6* al n. 21546/2020 part. (doc. n. 4);
- che detta unità immobiliare, originariamente destinata ad uso negozio/ufficio, era stata adibita da *Org_1* . *Co* - ad esito di regolare procedimento di variazione/cambio di destinazione d'uso - a garages (doc. n. 5);

- di avere, in considerazione di tale nuova destinazione, nel **Data_7**, provveduto a sostituire le preesistenti due porte di accesso con due portoni in legno, di colore, tipo e consistenza del tutto analoghi al portone - pure in legno - di accesso al **CP_2** portone posto al loro fianco (doc. n. 6), nonché del tutto analoghi ai portoni di accesso delle autorimesse poste nel cortile del **Org_2** quo (doc. n. 7);

- che in data **Data_8**, l'assemblea del **CP_2** con riferimento al punto 4) dell'ordine del giorno del relativo avviso di convocazione pervenuto all'attrice il **Data_9** (doc. n. 8), così formulato: *“determinazione ed approvazione esecuzione di attività tecniche, amministrative e manutentive al fabbricato, ordinarie e straordinarie, relativi preventivi di spesa ed eventuali fondi di accantonamento”*, deliberava quanto segue: *“...4) L'assemblea delibera di procedere nelle attività necessarie al ripristino del decoro architettonico del fabbricato lato **Controparte_2** essendo state appaltate modifiche non preventivamente autorizzate come previsto dall'art. 5 del regolamento condominiale ed essendo fortemente impattanti, autorizzano sin da ora l'amministratore nel procedere in ogni azione del caso...”* (sempre doc. n. 2);

- che il verbale della predetta assemblea condominiale del **Data_8** veniva comunicato via mail all'attrice in data **Data_10** (doc. n. 9), visto che la stessa non era intervenuta in assemblea;

tutto ciò premesso, chiedeva accertarsi e dichiararsi l'invalidità - per nullità e/o annullabilità e/o inefficacia - della deliberazione adottata dall'assemblea del predetto **Data_8** nella riunione del **Data_8** relativamente a quanto dalla stessa deciso e riportato al punto 4) del verbale.

Si costituiva il **CP_2** convenuto, chiedendo rigettarsi la domanda formulata da parte attrice e, in via riconvenzionale, accertare e dichiarare la sostituzione degli originari portoni in ferro e vetro con portoni in legno sulla facciata principale lato Canalgrande del **Controparte_2**”, operata da parte attrice, lesiva del decoro architettonico; conseguentemente, condannarsi parte attrice al ripristino dello *status quo ante* e quindi alla rimessione in pristino stato degli originari portoni in ferro e vetro caratterizzanti la fisionomia ed il pregio estetico del palazzo.

All'udienza del **Data_11** la causa veniva discussa e decisa senza svolgimento di attività istruttoria.

E' fondata la domanda proposta da parte attrice di accertamento della nullità della delibera condominiale impugnata nella parte di cui al suo punto 4), per assoluta indeterminatezza dell'oggetto. In essa, invero, non vengono in alcun modo specificate, né risultano *aliunde* individuabili *“...le appaltate modifiche non preventivamente autorizzate...fortemente impattanti...”* sulla facciata lato

Controparte_2 a fronte delle quali procedersi “...nelle attività necessarie al ripristino del decoro architettonico...”, anch’esse rimaste del tutto indeterminate.

Per_2 in particolare, qualsivoglia riferimento ai portoni in legno installati da **Org_1** . **Co** e persino alla relativa unità immobiliare.

L’assoluta incertezza/indeterminatezza dell’oggetto della delibera ne determina la nullità, secondo la costante giurisprudenza della Suprema Corte (cfr. Cass. S.U. n. 9839/2021).

E’ appena il caso di rimarcare, al riguardo, che – valendo in materia il principio della necessaria forma scritta che deve rivestire la volontà assembleare - la valutazione relativa alla determinatezza / indeterminatezza dell’oggetto di una delibera condominiale non può che basarsi esclusivamente su quanto risultante dal verbale che tale delibera contiene, per cui quest’ultimo deve rivelarsi di per sé “autosufficiente”, nel senso che la volontà dell’assemblea non può essere integrata né tanto meno chiarita facendosi ricorso a altre fonti che non siano il verbale medesimo.

La *ratio* del principio di forma scritta delle delibere dell’assemblea dei condomini va individuata, come si è osservato in giurisprudenza, nella circostanza che il verbale rappresenta l’unica fonte di informazione e di prova in merito alle decisioni assunte dall’assemblea dei condomini ed è finalizzato a consentire un adeguato controllo, formale e sostanziale, in ordine alla validità e alla legittimità di quanto deciso dall’assemblea stessa, oltre a rappresentare l’unica fonte di conoscenza delle decisioni dell’assemblea da parte del condomino assente, per cui è solo dalla sua comunicazione che decorre il termine di impugnazione ove vogliano farsi valere vizi inficianti tali decisioni (v. C. App. Genova **Data_12** n. 106).

La ritenuta nullità della delibera nella parte impugnata (punto 4) esime dal valutare le ulteriori doglianze svolte avverso la stessa dalla parte attrice.

Venendo alla domanda riconvenzionale proposta dal **CP_2** sussiste la legittimazione attiva dell’amministratore a proporre azione per la tutela del decoro architettonico dell’edificio a prescindere dalla relativa specifica autorizzazione assembleare, avendo la Suprema Corte da tempo chiarito che: *“Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l’amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell’edificio contro ogni alterazione dell’estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio”*. (Sez. 2, Sentenza n. [14626](#) del **Data_13**).

Nel merito, la domanda è fondata; invero, è pacifico che Gest. Im. ^{Co} [redacted] divenuta proprietaria dell'unità immobiliare (negozio/ufficio), sita a piano terra, facente parte del [redacted] *Organizzazione_3* ”, a seguito di cambio di destinazione d'uso (garage) richiesta al [redacted] *Controparte_3* ha provveduto a sostituire i due portoni di accesso della facciata principale su [redacted] *Indirizzo_5* originariamente in ferro e vetro (All. 4 foto conv.) e uniformi per tutte le aperture a piano terra del palazzo (cfr. foto 1e 1a), con nuovi portoni in legno, visibilmente diversi per materiale, colore e fattura (All. 5 foto conv.). Non vi è dubbio che detti portoni in legno alterino la complessiva armonia e fisionomia del [redacted] *Controparte_2*, che deve essere considerato unitariamente nel suo insieme, senza che possa rilevare la valutazione estetica dell'infisso preso singolarmente. La nozione di decoro architettonico, infatti, proprio perché inerente la fisionomia dell'edificio condominiale, è identificabile con un bene comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare al fabbricato (così Cass. Sez. 2, [redacted] *Data_14*, n. 8830) e alla cui salvaguardia è legittimato anche il singolo condomino (cfr. Cass. 28465/2019).

D'altro canto, 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 (Cass. Sez II; [redacted] *Data_15* n. 17102); l'alterazione del decoro è integrata, quindi, da qualunque intervento che alteri in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria e specifica identità (Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09).

Di recente, in un caso analogo alla fattispecie in esame, la Corte di Cassazione ha ritenuto che la sostituzione degli infissi esterni della facciata principale, originariamente in legno di [redacted] *CP_5* e uniformi per tutte le aperture del fabbricato, con nuovi infissi in alluminio preverniciati in bianco, costituisca lesione del decoro architettonico poiché la caratterizzazione uniforme degli infissi sulla facciata incideva sulla fisionomia del fabbricato e sul pregio estetico del medesimo, né valeva a superare la lesione estetica l'adattamento con l'applicazione di una striscia adesiva marrone sull'infisso bianco (Cfr. Corte di Cass. Sez II n. 37732/2021).

I portoni in legno oggetto di causa devono pertanto ritenersi installati in violazione dell'art. 1122 c.c., con la conseguenza che, in accoglimento della domanda riconvenzionale del convenuto, ne va ordinata la rimozione, con ripristino dell'infisso originario o di altro a quest'ultimo esteticamente uniforme.

Il complessivo esito del giudizio giustifica la integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Accerta e dichiara la nullità della deliberazione adottata dall'assemblea del *Controparte_2* [...] ” nella riunione del *Data_8* relativamente a quanto dalla stessa deciso e riportato al punto 4) del verbale;

in accoglimento della domanda riconvenzionale, accerta e dichiara la sostituzione degli originari portoni in ferro e vetro con portoni in legno sulla facciata principale lato *CP_2* del *Controparte_2*”, operata da parte attrice, lesiva del decoro architettonico dell'edificio; conseguentemente, condanna parte attrice al ripristino dell'infisso originario o di altro a quest'ultimo esteticamente uniforme.

Compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante allegazione al verbale.

Modena, *Data_1*

Il Giudice
dott. Susanna Zavaglia