



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

La dott.ssa Valeria Conforti, in funzione di Giudice Unico, ha emesso la seguente:

**S E N T E N Z A**

Nella causa n. 9318/2022 del Ruolo Generale Civile, trattenuta in decisione dal 3.12.2024, previa assegnazione alle parti dei termini ordinari per il deposito degli scritti difensivi conclusivi.

**avente ad oggetto:** opposizione a delibera condominiale – risarcimento del danno e vertente

**T R A**

**Parte\_1** ( C.F. **C.F.\_1** e **Parte\_2** ( C.F. **C.F.\_2** ) rappresentati e difesi dall'Avv. Luigi Di Palma in virtù di procura in atti e presso cui hanno eletto domicilio in Casoria, via Giacinto Gigante, 36

**ATTORI**

**Controparte\_1** **alla Via Federico** **CP\_2** (cf **P.IVA\_1** ), in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappr.to e difeso come da procura in atti dall'avv. Luigi MARSELLA presso cui è stato elett.te dom.to in **CP\_1** Piazza Nazionale, 94/D, in forza di delibera assembleare

**CONVENUTO/ATTORE IN VIA RICONVENZIONALE**

**CONCLUSIONI:** come da note sostitutive dell'udienza del 12.11.2024

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

1. **Parte\_2** ed **Parte\_1** in veste di proprietari di due distinte unità immobiliari, ubicate nelle scale B e C, facenti parte del **CP\_1** sito in **CP\_1**

alla via Federico Persico n. 50 hanno impugnato **la delibera del 17.12.2021, relativamente ai punti da 2) ad 8) dell'ordine del giorno e la delibera del 18.02.2022, relativamente ai punti 1), per quanto concerne l'approvazione del fondo spese del bonus facciate, e da 6) ad 8) all'ordine del giorno.**

Gli attori hanno poi chiesto di condannare il condominio, stante l'impossibilità giuridica dell'approvazione del fondo cassa per il Bonus Facciate 90%, per la palese violazione dell'art. 1135 c.c. punto 4, nonché per la contraddittorietà con il successivo deliberato, all'immediata restituzione a favore di tutti i condomini delle quote di loro competenza.

Ancora hanno chiesto la condanna del convenuto ex art. 96 c.p.c. III comma " *atteso che dall'accoglimento della istanza di sospensiva proposta dagli attori del 31 maggio 2022 e dalla successiva decisione del Collegio del 16 novembre 2022 a oggi, il condominio avrebbe potuto abbandonare il presente giudizio in forza di un proprio deliberato e, forte delle indicazioni del Giudicante e del Collegio, porre in essere tutte le azioni idonee affinché i condomini potessero usufruire dei benefici fiscali ancora in essere dal rigetto della sospensiva nel rispetto della normativa condominiale e della disciplina dei bonus fiscali*".

Queste le conclusioni degli attori rassegnate nelle note depositate il 10.11.2024 in sostituzione dell'udienza fissata per la precisazione delle conclusioni.

Il **CP\_I** nel costituirsi in giudizio ha eccepito: l'inammissibilità della domanda per violazione dei principi di sinteticità e chiarezza degli atti e la collegata violazione dei doveri di lealtà ex art. 88 c.p.c.; l'improcedibilità dell'opposizione alla delibera del 18.12.2022 per mancato completamento della procedura di mediazione obbligatoria in quanto solo comunicata non essendosi svolto il primo incontro prima della notifica dell'atto di citazione.

Nel merito il convenuto ha contestato la ricorrenza dei vizi e delle irregolarità denunciate dagli attori evidenziando in estrema sintesi che: gli ordini del giorno delle delibere adottate avevano un contenuto chiaro ed esaustivo, essendo state fornite adeguate informazioni sulla possibilità di eseguire i lavori, senza perdita del beneficio, nonostante la presenza di abusi, così come previsto dall'art. 119 del D.L. 77/2021, comma 13 ter; i lavori approvati non erano indeterminati poiché il contratto di appalto a stipularsi era necessariamente condizionato al raggiungimento dei requisiti utili per usufruire del superbonus, previo studio di fattibilità delle lavorazioni da eseguire, per le quali occorreva effettuare sopralluoghi anche all'interno delle singole unità abitative di proprietà privata, sopralluoghi che non erano stati consentiti dai soli condomini **Pt\_I** il condominio non avrebbe dovuto versare alcun compenso al General contractor nel caso in cui non fossero state raggiunte le condizioni di accesso al superbonus; alcuna deliberazione relativa al cappotto termico era stata adottata dal condominio e la facoltà di variante

attribuita dall'assemblea all'amministratore si spiegava con la finalità di assicurare una modalità snella per affrontare e contrastare eventuali imprevisti; all'esito della discussione sul punto 1) all'ordine del giorno della riunione del 18.02.2022 era stato presentato il solo conto consuntivo delle spese per bonus dal 01.01.2021 al 31.01.2021 rispetto al fondo spese approvato con delibera del 23.07.2021; la delibera assunta all'esito della discussione sul punto 6) all'ordine del giorno dell'assemblea del 18.02.2022, che non impediva ai condomini di poter utilizzare in proprio un altro credito di imposta, quale la cessione del credito o la detrazione sulla dichiarazione dei redditi, diverso dallo sconto in fattura; il mandato conferito per la nomina dei legali, di cui al punto 7) dell'ordine del giorno dell'assemblea del 18.02.2022, aveva lo scopo di garantire adeguata tutela all'azione condominiale per far fronte alle diverse necessità che si sarebbero potute frapporre allo sviluppo della pratica, non ultime quelle imputabili a comportamenti ostruzionistici di singoli condomini.

Il Condominio ha anche proposto domanda riconvenzionale volta ad ottenere la condanna generica degli attori al risarcimento dei danni subiti dall'ente per via del comportamento ostruzionistico dai medesimi assunto, *“danni da liquidarsi in altra sede: “risarcimento dei danni tutti , diretti e/o indiretti, che potranno derivare al condominio da una mancata o anche solo ritardata attuazione delle delibere impugnate dagli attori, e tanto anche in termini di mancata o ritardata o insufficiente erogazione della provvidenza statutale (al cui mancato o ridotto importo del beneficio andrà rapportato in egual misura quello del risarcimento), rinviandosi la liquidazione del quantum a separata sede”.*

**Deve darsi atto** che nel corso del procedimento questo giudice con ordinanza del 02.09.2022 ( resa nel sub procedimento rg 93182/sub 1) ha sospeso tutte le deliberazioni assunte; proposta impugnazione cautelare da parte del **CP\_1** il Collegio con ordinanza resa all'esito della camera di consiglio del 16.11.2024 ha parzialmente accolto il reclamo limitatamente alla sospensiva delle decisioni assembleari assunte in relazione ai punti 2-3 all'odg della delibera del 17.12.2021 per carenza di fumus ed in relazione alla decisione di cui al punto 1 all'odg della riunione assembleare del 18.2.2022 per carenza del periculum, confermando per il resto la sospensione dell'efficacia esecutiva delle deliberazioni assunte dall'assemblea del **CP\_1** sito in **CP\_1** alla Via Federico Persico n. 50, scale B e C, di cui ai punti 4), 5), 6), 7) e 8) dell'ordine del giorno della medesima riunione assemblea assembleare del 17.12.2021, nonché delle deliberazioni di cui ai punti 6), 7) ed 8) dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 18.02.2022.

2. Tanto premesso e rinviando per quanto non riassunto in questa sede agli atti ed ai verbali di causa, il Tribunale ritiene che si debbano esaminare anzitutto le eccezioni preliminari sollevate dal CP\_I reiterate al momento della precisazione delle conclusioni e negli scritti difensivi conclusivi.

La domanda di opposizione a delibera assembleare proposta dagli attori è in primo luogo ammissibile.

E' indubbio che la riforma Cartabia novellando l'art. 121 c.p.c. e l'art. 46 disp. att.c.c. abbia codificato nel processo civile il principio di chiarezza e sinteticità di tutti gli atti processuali, sia di parte che del giudice, recependo principi già acquisiti nel processo civile (cfr Cass. Sezioni Unite n. 964/2017; Cass. civ. N. 8425/2020).

E tuttavia il Tribunale ritiene che la violazione dei limiti dimensionali degli atti di parte, limiti che in parte attuano il principio di sinteticità, non possa determinare sanzioni di invalidità/inammissibilità dell'atto potendo al più essere valutata ai fini della decisione sulle spese del processo.

Questo principio si ricava da diversi dati normativi che seppure non direttamente applicabili *ratione temporis* al procedimento in esame (introdotto prima della riforma Cartabia e del relativo correttivo) sono espressivi della scelta legislativa in materia.

Il comma sesto dell'art. 46 disp. att. c.p.c. stabilisce espressamente che «*Il mancato rispetto delle specifiche tecniche sulla forma e sullo schema informatico e dei criteri e limiti di redazione dell'atto non comporta invalidità, ma può essere valutato dal giudice ai fini della decisione sulle spese del processo*».

La norma in parola riguarda i soli atti di parte ed è coerente con il corrispondente principio direttivo enunciato nell'art. 1, comma 17, lett. e), della legge delega 26 novembre 2021, n. 206 («prevedere il divieto di sanzioni sulla validità degli atti per il mancato rispetto delle specifiche tecniche sulla forma, sui limiti e sullo schema informatico dell'atto, quando questo ha comunque raggiunto lo scopo, e che della violazione delle specifiche tecniche, o dei criteri e limiti redazionali, si possa tener conto nella disciplina delle spese») e con il disposto dell'art. 156 comma 3°, c.p.c. («La nullità non può essere mai pronunciata, se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato»).

Del pari infondata è l'eccezione di improcedibilità dell'opposizione alla delibera del 18.12.2022.

Con ordinanza di questo giudice dell'11.10.2023 è stato richiesto a parte attrice di

documentare l'esito della mediazione in relazione alla impugnativa delle delibere assunte il 18.2.2022 poiché il relativo verbale risultava allegato solo nel collegato ma distinto sub-procedimento aperto per la fase cautelare.

Alla successiva udienza del 6.2.2024 parte attrice dava atto di avere depositato il 17.10.2023 e prima ancora con note sostitutive dell'udienza del 31.5.2022 fissata per la sola discussione e decisione dell'istanza di sospensione (nel distinto sub procedimento) il verbale negativo della mediazione relativa alla impugnativa della delibera del 18.2.2022. Dagli atti acquisiti risulta dunque che in data 5.5.2022 si è tenuto dinanzi al mediatore il primo incontro nel quale alla presenza di entrambe le parti si è dato atto essenzialmente dell'inutilità di un secondo incontro stante la sostanziale inconciliabilità delle posizioni. La condizione di procedibilità può allora ritenersi soddisfatta anche in relazione alla impugnativa della delibera del 18.2.2022, ben potendo la parte documentare l'avveramento della condizione di procedibilità nel corso del processo.

3. Passando al merito le opposizioni proposte dagli attori sono fondate nei limiti e nei termini di seguito indicati.

La complessità della vicenda sostanziale e processuale suggerisce l'esame di ciascun motivo di impugnativa con contestuale valutazione delle difese assunte dal CP\_1 (già sopra riassunte).

Prima va dato conto del contenuto delle decisioni assembleari impuginate.

**Nel corso dell'assemblea del 17.12.2021** all'esito della discussione sul punto 2) all'ordine del giorno, relativo alla *“illustrazione degli interventi da effettuare nel condominio sia per i lavori trainanti che, per chi li volesse eseguire, per i lavori trainati ed approvazione dei lavori da realizzare con l'utilizzo del bonus”*, l'assemblea aveva approvato con 573,71 millesimi ed all'unanimità dei presenti una elencazione di massima dei lavori a farsi, con possibilità di eseguirli con la detrazione del 110% e di affidarne l'esecuzione ad un General Contractor, con previsione dello sconto in fattura.

All'esito della discussione sul punto 3) all'ordine del giorno, relativo alla *“esposizione dell'esito della commissione delegata nell'assemblea del 15 ottobre 2021 alla valutazione ed alla scelta del general contractor tra le tre candidature presentate relative ai lavori da effettuare nel condominio”*, l'amministratore aveva relazionato circa la scelta della commissione delegata di individuare, quale General contractor, il Controparte\_3

All'esito della discussione al punto 4) all'ordine del giorno, relativo alla *"ratifica del general contractor che dovrà eseguire i lavori ed autorizzazione dell'assemblea all'amministratore del condominio per la sottoscrizione dei contratti"*, l'assemblea con l'unanimità dei presenti e con 573,71 millesimi aveva deliberato di accettare la scelta del General contractor **Controparte\_3** nonché l'offerta formulata, la quale prevedeva il pagamento con lo sconto in fattura, dando mandato all'amministratore di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera e di sottoscrivere il contratto di appalto integrato.

All'esito della discussione sul punto 5) all'ordine del giorno, avente ad oggetto la definizione del nominativo delle figure professionali da incaricare sia per le prestazioni tecniche, che per il rilascio delle asseverazioni e dei visti, dando mandato all'amministratore per la sottoscrizione delle lettere di incarico professionale con le predette figure, l'assemblea aveva ratificato il nominativo delle figure professionali individuate dal General contractor, fra cui figurava anche un avvocato per le *"pratiche di natura legale a tutela del condominio"*, stabilendo che i nominativi dei professionisti individuati sarebbero stati inseriti nel contratto di appalto integrato.

All'esito della discussione sul punto 6) all'ordine del giorno, relativo all'approvazione dei lavori da eseguire e da adottarsi, l'assemblea aveva deliberato che detti lavori sarebbero stati approvati con le maggioranze di cui all'art. 119, comma 9 *bis*, del decreto rilancio.

All'esito della discussione sul punto 7) all'ordine del giorno, avente ad oggetto l'autorizzazione dell'assemblea all'amministratore del condominio a sottoscrivere l'appalto con il General contractor scelto, conferendogli altresì mandato *"a sottoscrivere il contratto anche per conto dei condomini che gli hanno conferito mandato e ad autorizzare, altresì, varianti in corso d'opera"* l'assemblea aveva approvato tale proposta, autorizzando l'amministratore ad approvare in autonomia eventuali varianti in corso d'opera, stabilendo i limiti di detto potere conferito all'amministratore.

In relazione al punto 8) all'ordine del giorno, relativo alla *"autorizzazione dell'assemblea all'amministratore del CP\_1 per il compimento di tutti gli atti necessari per permettere al CP\_1 e/o ai condomini di beneficiare della cessione del credito ai sensi dell'art. 121 decreto rilancio"*, l'assemblea aveva deliberato di autorizzare l'amministratore a compiere tutte le attività necessarie per lo sconto in fattura.

**Quanto alle decisioni adottate dall'assemblea condominiale nel corso della riunione del 18.02.2022, con i punti 6) e 7)** all'ordine del giorno, l'assemblea aveva nuovamente deliberato di dare mandato all'amministratore di compiere le attività necessarie per

beneficiare dello sconto in fattura e di nominare un legale quale figura professionale la quale agisca “a tutela del buon esito dell’esecuzione dei lavori Bonus 110%”.

**All’esito della discussione sul punto 1) all’ordine** del giorno era stato approvato il bilancio per la gestione straordinaria, nel quale era presente anche il fondo deliberato nell’assemblea del CP\_I del 23.07.2021 in relazione alla determinazione dell’assemblea per il bonus facciate al 90%.

Dopo la discussione sul punto 8) all’ordine del giorno, avente ad oggetto: “informazione sull’invio di apposito modulo sul quale ogni condomino dovrà apporre il consenso all’accesso per l’esecuzione dei lavori trainanti sulle parti comuni e indicare quali lavori trainati si intende fare eseguire. Nel modulo saranno descritti quali lavori saranno effettuati nel condominio così come approvato al punto 2) dell’assemblea del 17 dicembre 2022 per poter poi redigere il computo metrico e capitolato d’appalto da approvare in assemblea”, illustrate dall’amministratore le attività da eseguire, l’assemblea aveva preso atto di quanto esposto impegnandosi, per evitare ulteriori ritardi, alla consegna del modulo entro il 28 febbraio 2022, al fine di consentire il prosieguo delle attività atte ad usufruire dei benefici fiscali del Superbonus al 110%.

**Ciò posto**, il Tribunale ritiene - rivalutando quanto prima *facie* ritenuto al momento della emissione dell’ordinanza di sospensione dell’efficacia esecutiva delle delibere opposte (avendo in quella sede operato una valutazione complessiva dei deliberati) ed in accordo con la valutazione svolta dal Collegio in sede di reclamo - anzitutto che l’opposizione alla decisione assunta nel corso dell’assemblea 17.12.2021 in esito alla discussione del punto 2) odg non possa trovare accoglimento.

Gli attori, in relazione a tale delibera, hanno lamentato essenzialmente la violazione dell’art. 66 disp. att. c.c. essendo mancata, esaminando l’ordine del giorno, un’adeguata e compiuta informazione circa le differenti tipologie di sgravio fiscale di cui i singoli condomini si sarebbero potuti avvalere e circa la possibilità di stabilire una clausola condizionale.

Inoltre secondo la difesa attorea la decisione assunta al punto 2) sarebbe nulla perché carente dei referenti legislativi tramite i quali comprendere le modalità di detrazione e le ragioni per cui ai fini dell’accesso al beneficio occorre lo stato legittimo dell’immobile.

Orbene, come noto l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione (cfr Cass. n. 21966 del 21.09.2017; Cass. civ., sent. n. 63 del 09.01.2006).

*“In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti”* (cfr Cass. civ., sent. n. 21449 del 19.10.2010 n. 21449; in termini Cass. civ., sent. n. 14560 del 30.07.2004).

Peraltro mentre in caso di vizi procedurali l'interesse dei condòmini all'impugnazione è insito nell'interesse alla rimozione dell'atto viziato, senza che occorra dimostrare un concreto pregiudizio economico che possano aver subito per effetto della deliberazione, per ritenere configurabile un interesse giuridicamente apprezzabile all'impugnazione occorre d'altra parte che la delibera impugnata non abbia carattere meramente programmatico e preparatorio, bensì decisorio (cfr Cass. civ., sent. n. 23903 del 23.11.2016, la quale, in motivazione, chiarisce che *“l'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., postula, del resto, che la stessa sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini suscettibile di eventuale pregiudizio”*).

Orbene anche a volere ritenere il vizio di omessa informazione dei condòmini circa l'oggetto della futura deliberazione sul punto 2) all'ordine del giorno dell'assemblea del 17.12.2021 quest'ultima ha un contenuto solo programmatico e non decisorio poiché non è immediatamente impegnativa per i condòmini.

Con la decisione di cui al punto 2), infatti, l'assemblea ha solo approvato lavori di massima (non elencati nel dettaglio) da eseguire con possibilità di beneficiare della detrazione del 110% e dello sconto in fattura e con possibilità di affidare ad un General contractor la loro esecuzione (purché soddisfacessero i requisiti tecnici della normativa di riferimento).

Passando al punto 3) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 17.12.2021 il Tribunale evidenzia che non è stata dedotta una specifica violazione di legge (pagg. 31-34), avendo gli attori essenzialmente contestato la valutazione operata dalla commissione.

Ebbene all'esito della discussione di cui al punto 3) l'assemblea si è limitata a prendere atto della scelta operata dalla commissione incaricata circa il General contractor al quale affidare i lavori, aspetto questo che involge valutazioni discrezionali inerenti la scelta del contraente, sulle quali alcun controllo dell'autorità giudiziaria può aversi.

Peraltro, la presa d'atto da parte dell'assemblea oltre che discrezionale e non sindacabile è priva di contenuto deliberativo e decisorio, in quanto la scelta operata dalla Commissione doveva essere ratificata dall'assemblea dei condòmini.

L'opposizione alla delibera del 17.12.2021 in relazione alla decisione di cui al punto 4) odg è invece fondata.

Con tale decisione l'assemblea ha operato la scelta del General Contractor ed accettato l'offerta formulata, con autorizzazione a che l'amministratore stipulasse il contratto di appalto integrato per l'esecuzione dei lavori di cui al punto 2) all'ordine del giorno, nonché autorizzasse eventuali varianti in corso d'opera .

L'attento esame della delibera, come correttamente eccepito dagli attori, induce a ritenere del tutto indeterminato l'oggetto della decisione assembleare in quanto non sono indicati e determinati ( e neppure determinabili) i lavori a farsi.

Il richiamo all'elencazione generica di cui al punto 2) all'odg rende evidente l'indeterminatezza dell'oggetto della decisione.

Con la decisione in questione l'assemblea prima di fare eseguire e valutare uno studio di fattibilità dei lavori aveva stabilito di approvare l'offerta del General contractor, con la quale si prevedeva la sottoscrizione di un contratto di appalto integrato relativo, oltre che alla progettazione dei lavori, altresì alla loro esecuzione, ottenendo i necessari provvedimenti abilitativi.

In buona sostanza l'assemblea con la delibera in oggetto aveva già assunto l'impegno ad eseguire i lavori senza tuttavia conoscerne il contenuto e la fattibilità ai fini dell'accesso ai benefici fiscali statali.

Sebbene infatti fosse stata prevista una clausola condizionale, in forza della quale il contratto si sarebbe risolto, senza alcun onere per il condominio, qualora i lavori deliberati non avessero soddisfatto i requisiti tecnici ed i massimali di spesa previsti dalla normativa

di riferimento per accedere al superbonus al 110%, e sebbene, al punto F), fosse stata prevista la previa ratifica assembleare, l'assemblea prima dell'inizio dei lavori, del computo metrico e del quadro economico si era impegnata senza conoscere i termini di questo impegno.

Se i lavori non ancora individuati soddisferanno tutti i requisiti tecnici per accedere al *bonus*, l'assemblea si vedrebbe di fatto tenuta ad approvare il computo metrico ed il quadro economico degli stessi, per evitare in incorrere, in caso di mancata approvazione di tali documenti, in iniziative risarcitorie da parte del General contractor, il quale potrebbe ritenere violato l'accordo raggiunto in questi termini.

L'obiezione del CP\_1 secondo cui non vi sarebbe pregiudizio in quanto non sono stati approvati lavori che incidano sui diritti di proprietà individuali dei singoli condomini, quali il cosiddetto "cappotto termico" non coglie nel segno perché, proprio il carattere non determinato dell'oggetto del successivo contratto, non consente di escludere che i lavori approvati possano poi effettivamente pregiudicare diritti individuali dei condomini.

Anche la delega all'amministratore per l'approvazione di varianti contrattuali, seppur con i limiti indicati nel verbale (*"purché le stesse non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del CP\_1 o dei alcuni Condomini o di terzi e rientrino nella sfera di tutte le condizioni sinallagmatiche oggetto di quanto deliberato al presente punto all'ordine del giorno"*) è nulla perché contraria al disposto dell'art. 1135, II comma, c.c. (disposizione inderogabile) secondo cui l'amministratore *"non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea"*.

In parte qua quindi tale delibera è del pari nulla perché ha sottratto all'assemblea, avente esclusivo potere decisionale nel condominio, la facoltà di deliberare sui lavori straordinari da eseguirsi, con attribuzione di tale potere all'amministratore, le cui decisioni non avrebbero potuto, come invece avviene per le delibere assembleari, essere impugnate e fatte sospendere dai condomini dissenzienti, ove lesive dei loro diritti (cfr in argomento Trib. Roma sent.16/12/2020).

La deroga al principio della competenza esclusiva dell'assemblea in materia di lavori straordinari, salvo il ristretto ambito di attribuzioni conferite all'amministratore dal comma 3° dell'art. 1135 c.c., non può essere consentita o giustificata, come sostiene il CP\_1

dall'intento di assicurare una modalità agile e snella per fronteggiare eventuali imprevisti e dalla presenza di limiti alla facoltà di variante attribuita all'amministratore.

La delibera di cui al punto 7) all'ordine del giorno del 17.12.2021 ha un contenuto che ripete quanto deliberato al punto 4) per cui è affetta dal medesimo vizio ora esaminato.

La delibera di cui al punto 5) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 17.12.2021 ha ad oggetto, come si è detto, la definizione del nominativo delle figure professionali da incaricare sia per le prestazioni tecniche, che per il rilascio delle asseverazioni e dei visti, con mandato all'amministratore per la sottoscrizione delle lettere di incarico professionale con le predette figure.

L'assemblea aveva ratificato il nominativo delle figure professionali individuate dal General contractor, fra cui vi era anche un avvocato per le *“pratiche di natura legale a tutela del condominio”*, stabilendo che i nominativi dei professionisti individuati sarebbero stati inseriti nel contratto di appalto integrato.

Orbene è evidente che le nomine di tali tecnici sono strettamente connesse al contratto di appalto approvato con la delibera precedente (punto 4 odg), ed analogamente è mancata un'adeguata informativa, nell'avviso di convocazione, circa la nomina di un legale, in quanto l'ordine del giorno era relativo alla sola nomina di figure professionali incaricate delle prestazioni tecniche e di curare le pratiche di rilascio delle autorizzazioni e visti strumentali all'esecuzione dei lavori, fra le quali non vi era la figura dell'avvocato.

Anche la delibera di cui al punto 6) all'ordine del giorno del 17.12.2021 è invalida e segnatamente nulla perché ha un contenuto indeterminato.

Con tale decisione l'assemblea, sempre all'unanimità dei consensi e con 573,71 millesimi, aveva concesso *“l'autorizzazione all'amministratore del CP\_1 ad adottare la presente delibera, approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, ai sensi dell'art. 119, comma 9-bis, del Decreto Rilancio”*.

L'indeterminatezza è evidente in quanto dalla lettura del contenuto del verbale non è possibile comprendere quali deliberazioni l'assemblea abbia autorizzato ad approvare con il *quorum* indicato se solo l'approvazione dei lavori sussumibili sotto il disposto dell'art. 1 dell'art. 119 del decreto rilancio, o, altresì, di lavori ulteriori e diversi .

Peraltro i lavori che l'assemblea ha accettato di approvare con il *quorum* di cui all'art. 119 comma 9-*bis* del decreto rilancio non sono stati esattamente determinati al momento dell'adozione della delibera per le ragioni già sopra indicate; ove poi siano inseriti nel contratto da stipulare pur non rientrando nella precisa tipologia di lavorazioni previste dal decreto rilancio, risulterebbero validamente approvati con una maggioranza inferiore a quella usualmente prescritta per legge per l'approvazione di interventi straordinari e/o innovazioni.

In argomento il CP\_I non ha svolta alcuna difesa efficace.

In ordine alla delibera di cui al punto 7 si è già detto.

L'opposizione alla delibera assunta all'esito della discussione di cui al punto 8) odg del 17.12.2021, con la quale si conferì mandato all'amministratore del condominio *"a sottoscrivere e compiere tutti gli atti necessari e/o opportuni per permettere al Condominio e ai Condomini di optare per lo sconto in fattura e, quindi, di beneficiarne"* può essere valutata unitamente alla successiva delibera, essenzialmente ripetitiva, di cui al punto 6) all'ordine del giorno dell'assemblea del 18.02.2022, con la quale l'assemblea decise di approvare nuovamente e di conferire nuovamente mandato all'amministratore per *"sottoscrivere e compiere tutti gli atti necessari e/o opportuni per permettere al Condominio e ai Condomini di optare per lo sconto in fattura, così come indicato dal General Contractor e, quindi, di beneficiarne"*.

Le contestazioni svolte al riguardo dagli attori sono fondate.

Le attività autorizzate sono funzionali alla stipula di un contratto di appalto a contenuto indeterminato, approvata con delibera ritenuta nulla; le stesse attività non sono state specificatamente indicate, né tantomeno è stato indicato l'eventuale esborso economico da sostenere per tali attività; detto esborso, si ripete, non indicato, potrebbe rivelarsi senza causa ove, laddove delle indagini del General contractor, dovesse risultare che i lavori da eseguire non rientrino, per importo o oggetto, nei lavori i quali possano beneficiare del superbonus del 110%.

Non supera il vizio di indeterminatezza la circostanza - dedotta dal CP\_I a difesa della decisione assunta dall'assemblea - che il mandato all'amministratore non avrebbe impedito ai condomini di poter utilizzare in proprio un altro credito di imposta, quale la cessione del credito o la detrazione sulla dichiarazione dei redditi.

Resta da esaminare l'opposizione alla delibera del 18.2.2022 in relazione ai punti 7) , 8) e 1) odg (in ordine al punto 6) si è già detto).

Con la delibera assunta in relazione al punto 7) all'ordine del giorno del 18.02.2022, come si è detto, l'assemblea *“all'unanimità nuovamente approva e conferisce mandato all'amministratore del CP\_1 a sottoscrivere la nomina di legali, ognuno per le proprie competenze, la cui spesa è a carico dei Condomini, a tutela del Condominio, sia per quanto riguarda aspetti contrattuali sia per contrastare la condotta di chi si oppone e tarda le operazioni per il buon esito del procedimento e dei lavori atti ad usufruire del Superbonus 110%”*.

Anche tale decisione è nulla perché ha un contenuto indeterminato.

In essa non è stato indicato né il numero dei legali, né l'oggetto del mandato professionale, né il compenso pattuito; peraltro la decisione è parimenti nulla per violazione dell'art. 1131 c.c. in quanto con essa è stata stabilita in modo illegittimo una deroga rispetto alle attribuzioni dell'assemblea condominiale.

E' solo l'assemblea che ai sensi dell'art. 1131 c.c., in caso di materie che esulino rispetto alle attribuzioni degli amministratori, può assumere la decisione circa il conferimento di mandati professionali per agire o resistere in giudizio.

I vizi riscontrati non possono certo ritenersi esclusi accedendo alle giustificazioni di fatto fornite dal CP\_1 secondo cui il mandato conferito per la nomina dei legali era appunto giustificato dalla necessità di assicurare adeguata tutela all'azione condominiale per far fronte alle tante necessità che si sarebbero potute frapporre allo sviluppo della pratica, non ultime quelle imputabili a comportamenti ostruzionistici di singoli condomini.

Con la delibera di cui al punto 8) all'ordine del giorno, si diede informativa ai condomini circa l'invio di un modulo nel quale indicare i lavori cosiddetti “trainati” da eseguire nelle proprietà esclusive, con impegno alla consegna dei moduli entro il 28.02.2022. Ebbene si tratta di un'informativa funzionale e prodromica rispetto alla stipula del contratto di appalto integrato di cui al punto 4) all'ordine del giorno dell'assemblea del 17.12.2021; per cui tale decisione cade automaticamente a cascata attesa la ritenuta nullità della decisione assembleare di cui al citato punto 4). Altrimenti detto, i vizi ritenuti in relazione alla delibera di cui al richiamato punto 4) non possono non riverberarsi sulla validità della

decisione di cui al punto 8) del 18.2.2022.

Infine, quanto alla decisione assunta all'esito della discussione di cui al punto 1) all'ordine del giorno dell'assemblea del 18.02.2022, entrambe le doglianze di parte attrice colgono nel segno.

Con tale decisione è stato approvato il bilancio relativo al fondo speciale bonus facciate 90% già deliberato nell'assemblea del 23.7.2021 in relazione alla possibilità di accedere al bonus facciata 90%.

Dal un lato il rendiconto è stato approvato anche in relazione al rendiconto spese del fondo approvato con delibera del 23.7.2021 ed è dunque viziato perché ha ad oggetto il fondo bonus facciata 90% (fondo cassa di euro 15.000,00) afferente una decisione assembleare del 23.7.2021 implicitamente superata dalla successiva decisione assembleare del 17.12.2021, come affermato dallo stesso **CP\_I** convenuto.

Dall'altro lato, il rendiconto spese fondo speciale ha ad oggetto un fondo deliberato con decisione nulla perché contraria alla disposizione inderogabile prevista dall'art. 1135 c. 4 il cui rispetto presuppone la esatta determinazione dei lavori e del relativo importo.

E' la stessa difesa del **CP\_I** a chiarire che l'importo dei lavori a farsi "**non poteva esser noto** in quanto, **in mancanza delle rilevazioni tecniche indispensabili alla istruttoria della pratica ed al raggiungimento dei requisiti per l'ottenimento del bonus, l'importo dei lavori non poteva venir determinato**".

Concludendo sulla domanda principale in accoglimento quasi integrale delle opposizioni a delibera assembleare svolte dagli attori devono essere dichiarate nulle le decisioni assembleari di cui ai punti 4), 5), 6), 7) e 8) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 17.12.2021 e quelle di cui ai punti 1), 6), 7) ed 8) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 18.02.2022.

Per il resto le richieste di parte attrice non possono trovare accoglimento; la richiesta di condanna del condominio alla restituzione di quanto indebitamente percepito dall'ente all'esito all'approvazione del rendiconto relativo fondo cassa per il Bonus Facciate 90% non è accoglibile perché a fronte della delibera sospesa parte attrice non ha dimostrato né la effettiva riscossione di somme a tale titolo da parte dell'ente e neppure ha allegato la quantificazione di quanto domandato in restituzione.

La domanda riconvenzionale svolta dal condominio deve del pari essere respinta in quanto generica e sfornita di prova a fronte della decisione assunta nel presente procedimento circa la validità delle delibere impugnate.

In ordine alle spese di lite, occorre tenere conto sia della fase di mediazione che di quella cautelare di primo e di secondo grado in relazione al sub- procedimento avente ad oggetto la richiesta di sospensiva.

Il Tribunale ritiene che il rigetto di una parte sia pure minima delle opposizioni svolte, l'integrale rigetto dell'autonoma domanda restitutoria, il limitato accoglimento del reclamo proposto dal condominio e le oggettive difficoltà verosimilmente incontrate da tutti gli operatori del sistema e vieppiù dal medio cittadino/condòmino nella comprensione ed attuazione della legislazione in materia di bonus statali di agevolazione fiscale giustifichi la compensazione del 30 % delle spese del giudizio.

Le spese di lite si liquidano per l'intero in dispositivo in base al valore indeterminabile della controversia (complessità bassa). Non si ritiene di riconoscere i valori massimi richiesti dalla difesa di parte attrice nella nota spese perché non giustificati ed anche in considerazione della evidente violazione del principio di sinteticità degli atti (sia quello introduttivo che quelli successivi).

Non ricorrono i presupposti per esercitare il potere d'ufficio di condanna ex art. 96 comma terzo c.p.c. richiesto da parte attrice in quanto il contegno difensivo di parte convenuta non integra un abuso del processo tenuto conto della oggettiva difficoltà di lettura e controvertibilità di applicazione della normativa di settore che viene in rilievo nel caso in esame.

P. Q. M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Napoli, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) in parziale accoglimento dell'opposizione proposta dagli attori dichiara la nullità delle deliberazioni assunte dall'assemblea del CP\_I sito in CP\_I alla Via Federico Persico n. 50, scale B e C, di cui ai punti 4), 5), 6), 7) e 8) dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 17.12.2021, e di cui ai punti 1), 6), 7) ed 8) dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 18.02.2022, rigettando, per la restante parte, l'impugnativa;
- 2) respinge la domanda di restituzione proposta dagli attori;
- 3) respinge la domanda riconvenzionale svolta dal condominio;

- 4) liquida le spese del presente giudizio, comprensive della fase incidentale cautelare e della fase di mediazione in euro 621,79 per esborsi, (contributo e marca da bollo e spese vive di mediazione) e complessivi euro 14.316,00 per onorari ( euro 7.616,00 per gli onorari della fase di merito; euro 5.500,00 per gli onorari relativi al doppio grado di giudizio cautelare; euro 1.200,00 per gli onorari della fase di mediazione); condanna il CP\_I convenuto al pagamento in favore di parte attrice del 70% delle spese così liquidate e compensa tra le parti il restante 30%

Napoli, 23.6.2025

Il Giudice

Dott.ssa Valeria Conforti