

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.02.2022

IL FONDO /

Superbonustruffe

di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

ETICA ED ESTETICA /

Capitani Coraggiosi - Amministrare in un mare in tempesta

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

IL SUPERCONDOMINIO /

L'assemblea

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Bonus e maggioranze per approvare i lavori

di Avv. Alvisè Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Interventi edilizi in facciata: quando il "cappotto" diventa ingombrante

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA

Sull'eccesso di potere quale vizio delle delibere assembleari: Cass. Civ., sez. II, 26 gennaio 2022, n. 2299 - Sulla clausola del regolamento di foro territorialmente competente per le controversie: Cass. Civ., sez. II, 14 gennaio 2022, n. 1068

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvisè Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Maurizio Voi



Il fondo

Superbonustruffe

di [Avv. Paolo Alvigini](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Superbonus e, quindi, purtroppo: Supertruffe; a leggere i quotidiani delle scorse settimane si apprende che una fetta non modesta delle operazioni edilizie avviate sotto l'egida del superbonus nasconde, in realtà, azioni criminali poste in essere al fine di appropriarsi illecitamente delle somme che lo Stato Italiano ha stanziato nell'intento di incentivare il recupero del patrimonio edilizio nazionale.

Si tratta, all'evidenza, di fatti della più assoluta gravità che vanno perseguiti come meritano ma che debbono anche far riflettere tutti coloro che, a vario titolo ed in qualche modo, hanno a che fare con tale genere di operazione.

È evidente che lo Stato ci ha messo del suo nel lasciare, nelle normative adottate, spazi tali

da permettere il fiorire di crimini, di criminali e di associazioni criminali che, come si è visto, hanno potuto realizzare i loro intenti senza particolari ostacoli.

Troppo tardi il Legislatore ha adottato misure di controllo più stringenti, e lo ha fatto, oltretutto, malamente, finendo così con il penalizzare chi si era attenuto scrupolosamente ed in buona fede alle regole vigenti.

Tanto che, non solo i buoi erano oramai scappati dalla stalla, ma addirittura chi poteva legittimamente aspirare ad ottenere l'invocato beneficio fiscale, si è trovato invece nell'impossibilità di attuare i suoi disegni proprio in ragione delle restrizioni imposte successivamente dalla Legge a seguito della scoperta delle truffe perpetrate.

Oltre il danno, dunque, la beffa!

Tutto ciò impone necessariamente un'ulteriore riflessione circa le cautele che debbono accompagnare anche l'agir dell'amministratore condominiale il quale, se è ben vero che non costituisce il soggetto che decide e che paga, tali essendo per contro l'assemblea condominiale ed i condomini, riveste pur sempre il ruolo del buon pastore che si preoccupa dell'integrità del proprio gregge.

Traducendo, e prescindendo da considerazioni di ordine giuridico su tempi quali la culpa in eligendo e la culpa in vigilando, credo si possa affermare che, allorquando si manifestino segnali di pericolo nella sottoscrizione di contratti quali quelli relativi alle agevolazioni fiscali, l'amministrazione condominiale dovrebbe farsi parte diligente nell'evidenziare le criticità che ha colto, anche, all'occorrenza, dissociandosi dalla scelta operata dai suoi amministrati, fino a rassegnare le proprie dimissioni dall'ufficio.

Da certe situazioni, da determinati comportamenti, da un dato tipo di personaggi, è meglio rimanere il più distanti possibile.



Etica ed estetica

Capitani Coraggiosi Amministrare in un mare in tempesta

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Letto il passaggio del Direttore , istintivamente ho pensato al libro di Kipling, scritto nel 1897.

Protagonista un giovane ragazzo che per la sua agiatezza aveva un approccio poco responsabile verso il prossimo, ed era definito spocchioso .

Durante una traversata dalle Americhe all'Europa, subisce un naufragio e viene salvato da un peschereccio con un capitano ruvido ma esperto.

Il naufrago viene costretto ad imparare la vita di bordo, a sacrificarsi, a rispettare il resto dell'equipaggio, a governare la nave anche durante il **mare in tempesta**.

Il ragazzo aveva preso coraggio.

Era diventato anche lui un **capitano coraggioso**.

Il nostro mare in tempesta è il concetto di appalto pubblico con prezzario DEI in ambito privato per effetto del c.d. Superbonus.

Così come la cessione del credito di imposta che non è del condominio ma dei singoli aventi diritto.

E l'approccio al generale contractor con la gestione dei sub appalti

È tutto ciò da trasferire con intelligenza e lungimiranza alla compagine condominiale avendo il coraggio di andare anche contro la volontà assembleare al fine di governare la loro nave e portarla in porto in sicurezza.

Oggi più che mai l'Amministratore di immobili non può essere un soggetto passivo.

Deve avere un approccio pro attivo tale da consentire al cliente di mantenere il valore patrimoniale intatto anche da soggetti che in qualche modo potrebbero sminuirlo in funzione di contratti dannosi.

Un capitano coraggioso sa quale onda prendere per evitare di esserne travolto.

Il Centro Studi Anaci Veneto è quel peschereccio.



Il supercondominio

L'assemblea

di [Avv. Maurizio Voi](#)

L'art.67 3° co. dacc – primo capoverso – dispone che: *“Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.”*

Quindi in un supercondominio, a prescindere dalla esistenza di più unità immobiliari con più di otto condomini per cui è necessaria la nomina dell'amministratore (art.1129 I° co.

c.c.) quando la somma dei “partecipanti” all’ente sovraordinato è più di 60 scattano le procedure di amministrazione – assemblea e amministratore (in tal senso anche R.Amagliani, *Brevi note in tema di amministratore del supercondominio*, in *Giust. civ.*, 2016 a cui aderisce anche R.Triola, *Il Supercondominio* in *Il nuovo condominio*, II^a ed. Giappichelli, 2017).

Già solo soffermandoci su tale necessità si evidenziano una serie di problemi non indifferenti che la letteratura giuridica, quasi sempre avulsa dalle necessità pratiche, non scandaglia.

La prima è che i condomini siano fino a 60, per cui la convocazione dei rappresentanti degli edifici per la gestione ordinaria non è richiesta; andranno convocati tutti i proprietari.

Se è corretto che ciascun proprietario possa prendere l’iniziativa per la convocazione (argomento tratto dall’art.66 II° co. dacc), aggiunge il problema dei dati necessari alla convocazione di tutti i condomini e dei costi da sostenere.

Nella pratica capita ormai raramente, almeno un condominio facente parte del complesso ha un amministratore che potrà coordinare la convocazione dell’assemblea per poi però non potendovi partecipare (art.66 8° co dacc), ma il problema rimane, non fosse altro per la “regia” in sede di assemblea: controllo, convocazioni – verbalizzazione ecc. ecc.

La seconda: posto che il 3° comma dell’art.67 dacc si riferisce alla presenza di più di 60 condomini “complessivamente” e non è detto che i singoli edifici sommino ciascuno più di 8 partecipanti per l’obbligatorietà dell’amministratore che è “motore degli adempimenti” per il supercondominio, com’è possibile iniziare le procedure per l’attivazione della gestione del supercondominio: nomina dei rappresentanti per ogni edificio, convocazione dell’assemblea, decisioni di amministrazione ordinaria?

Siccome ancora la riforma dell’istituto del condominio del 2012 sconta l’idea del “buon samaritano condomino” (si veda l’obbligatorietà dell’amministratore che passa da più di quattro condomini a più di otto e che cmq il proprietario può amministrare il suo condominio anche senza i requisiti dell’art.71 bis dacc), bisognerà che un buon samaritano cominci a convocare la sua assemblea per la nomina del rappresentante e che gli altri lo seguano fino a costruire “l’insieme” da convocare nell’assemblea del supercondominio.

Tutto ciò a tacere sulle complessità di ricerca degli indirizzi e costi di convocazione.

Ma se anche uno solo degli edifici componenti il complesso non nomina il rappresentante, il sistema rischia di andare in stallo posto che, in prima battuta, sono solo i partecipanti al

“proprio condominio” che possono rivolgersi al Tribunale per la nomina, mentre nell’inerzia di costoro sarà sempre il Tribunale, questa volta su ricorso anche di solo uno dei rappresentanti già nominati (art. 67, 3° co. dacc) a procedere all’individuazione e nomina del rappresentante.

Tenuto conto dei tempi di convocazione del Collegio del Tribunale competente per i decreti necessari, vi è il rischio della paralisi per molti mesi.

Nel frattempo l’assemblea del super condominio è competente solo per la gestione ordinaria e nomina dell’amministratore, quindi servizi essenziali di base al complesso come manutenzione del verde, pulizia box e spazi comuni, magari raccolta rifiuti, guardiania, ecc. ecc..

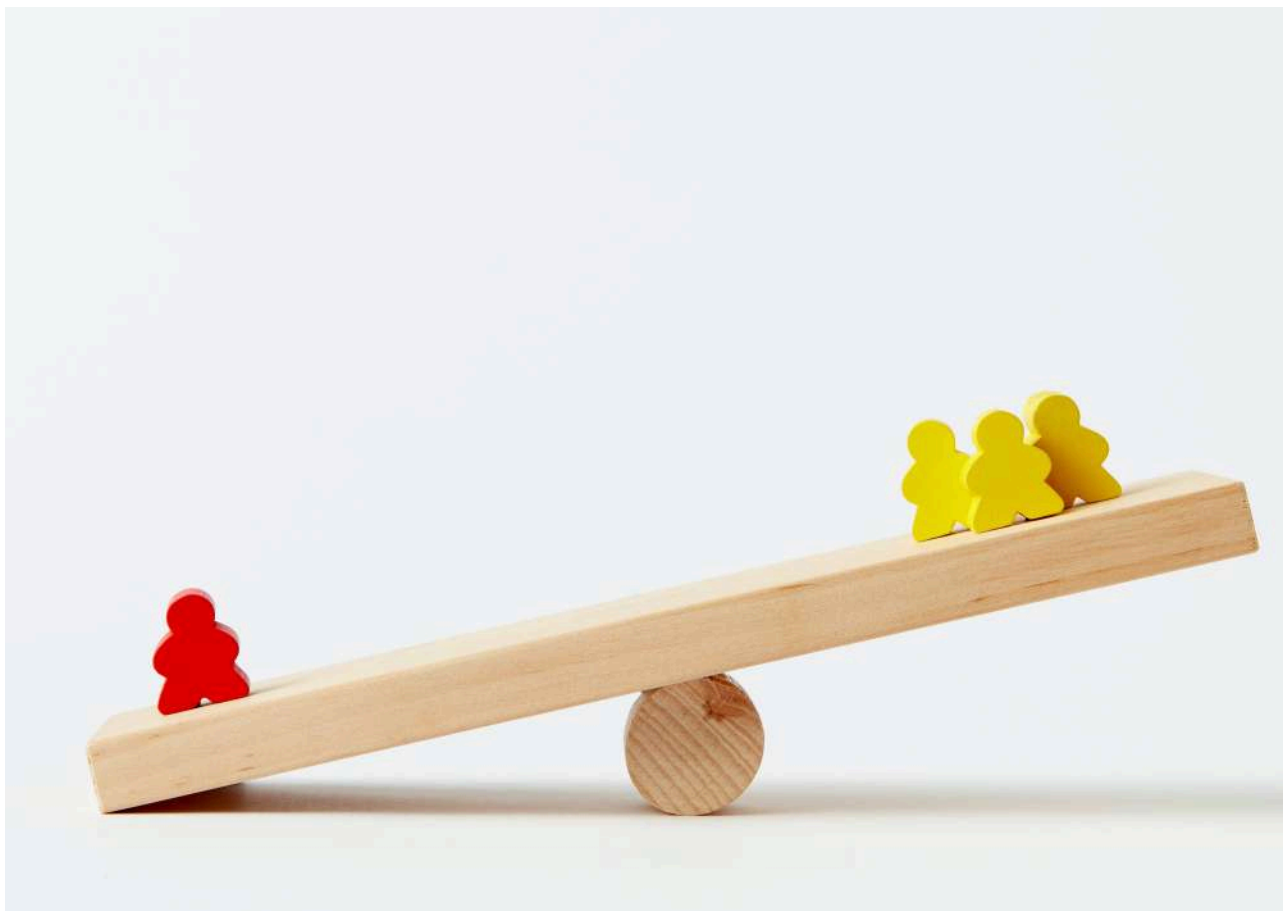
E l’amministratore è figura necessaria e centrale, di rappresentanza dell’ente sovraordinato verso i terzi che opera quanto alle attribuzioni (art.1129-1130-1120bis c.c.) e legittimazione (art. 1131 c.c.) analogamente all’amministratore di condominio.

Lo stallo nella gestione dei servizi potrebbe portare a spiacevoli conseguenze per il supercondominio che se esposto ad azioni giudiziarie per le parti e servizi comuni (e sulla “condominialità” anche dei servizi comuni richiamo cass. 19800/14 e nota di Paolo Scallettaris, in *Giur. It.*, n.1, gennaio 2015 p.39) si troverebbe bloccato nella legittimazione a contraddire che può essere solo in capo all’ amministratore dell’intero complesso, così come affermato dalla recente pronuncia della Corte 40857/2021.

Con l’ulteriore conseguenza di attività legale e spese per far nominare un curatore speciale ex art.65 dacc per poi procedere giudizialmente.

Certo è che le complicate norme sulla gestione del supercondominio (bastava indicare negli amministratori i rappresentanti dei singoli edifici con precisi obblighi di rendiconto) dimostrano, ancora una volta, la poca considerazione del legislatore verso “lo spazio costruito”(l’ espressione è di Paul Bagust, *Introduzione al rapporto Il Property Management: un servizio per il Real Estate*, RICS, 2019) e le sue necessità economiche di gestione.

Perché senza costruire casi di scuola teorici, ma richiamando le tante fattispecie della pratica quotidiana, in un supercondominio (a prescindere da più o meno 60 condomini) con importanti servizi e parti comuni da gestire in via ordinaria con una valenza economica importante, la mancanza di un rappresentante per formare il consesso decisionale, ne comporta la paralisi con possibili conseguenze nefaste per lo spazio circostante, dal pagamento dei servizi alla costruzione di una valida assemblea per la loro approvazione e predisposizione del fondo economico.



Lente d'ingrandimento /1

Bonus e maggioranze per approvare i lavori

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità
- se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

I bonus, si sa, esistevano da tempo.

Dalla fine degli anni novanta sono state introdotte, spesso nella finanziaria annuale, agevolazioni fiscali.

Dapprima, in generale, per i lavori di manutenzione (c.d. *bonus ristrutturazioni*).

Poi, per lavori aventi specifiche finalità: efficientamento energetico (c.d. *ecobonus*), consolidamento strutturale (c.d. *sismabonus*), miglioramento dell'ornato (c.d. *bonus facciate*).

La svolta è avvenuta con gli articoli del Decreto Legge n. 34/2020 (c.d. **decreto rilancio**), convertito dalla Legge n. 77/2020, che hanno anzitutto istituito il c.d. *bonus super 110* (art. 119), ed hanno altresì generalizzato l'opzione, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della cessione di credito, stabilendola anche per la maggior parte dei bonus minori (art. 121).

In origine il decreto rilancio nulla prevedeva, in caso di opere su parti condominiali, con riguardo alle maggioranze necessarie per approvarle.

Il legislatore ha poi provveduto con il Decreto Legge n. 104/2020 (c.d. **decreto agosto**), convertito nella Legge n. 126/2020, che ha introdotto, nell'**art. 119** del **decreto rilancio**, il **comma 9 bis**, tuttora vigente, il quale così stabilisce:

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonche' l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Precisamente, il testo del Decreto Legge faceva menzione solo de *l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo* (ossia, appunto, il 119), mentre quello della Legge di conversione fa menzione anche *degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonche' l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121*.

Il dettato della norma non è felice, come purtroppo spesso avviene, al giorno d'oggi, con le nuove leggi (persino, paradossalmente, qualora il fine sia proprio quello di chiarirle o di semplificarle).

Come già accennato all'inizio, nel **decreto rilancio**:

- l'art. 119 individua gli interventi che beneficiano del *bonus super 110*;
- l'art. 121 prevede l'opzione, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della

cessione di credito, a valere non solo per il *bonus super 110*, ma anche per determinati bonus minori, tra cui, oltre all'*ecobonus* e al *sismabonus*, soprattutto il *bonus ristrutturazioni* e il *bonus facciate*.

Ciò posto, il comma 9 bis, e quindi la **sufficienza della maggioranza semplice (maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che corrisponda ad almeno 333/1000)**:

- certo **si applica** per deliberare gli **interventi che beneficiano del *bonus super 110* e, relativamente ad essi, l'opzione, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della cessione di credito**;

- invece **non si applica** (appaiono a dir poco ardue interpretazioni estensive o in via analogica, come si è osservato a proposito del comma 13 bis dell'art. 119, sulle semplificazioni in merito alla pratica edilizia e in relazione ai controlli fiscali) **per deliberare gli interventi che beneficiano dei bonus minori preesistenti al *bonus super 110*, tra cui soprattutto il più risalente *bonus ristrutturazioni* e il più recente *bonus facciate*, e, relativamente ad essi, l'opzione, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della cessione di credito**.

E allora, in tali casi, quali maggioranze servono ?

Trattandosi dunque di interventi che beneficiano, ad esempio, del *bonus ristrutturazioni* o del *bonus facciate* (si badi bene: da soli, o anche, nell'ambito di lavori più ampi di riqualificazione, unitamente al *bonus super 110*):

- per l'opzione, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della cessione di credito, non basta alcuna maggioranza ed occorre la volontà di ciascuno;
- per deliberare i lavori, valgono le regole generali sulle maggioranze (a prescindere cioè dal fatto che si tratti di interventi con agevolazioni).

Talvolta può bastare una maggioranza minore di quanto si creda.

Non nuoce ricordare qualche concetto.

Le norme del Codice Civile sul condominio distinguono tra **manutenzione ordinaria** e **manutenzione straordinaria** non ai fini delle maggioranze, ma ai fini delle competenze: l'ordinaria è attribuzione dell'amministratore (quindi è suo dovere provvedervi, senza necessità di autorizzazioni; art. 1130 n. 3 c.c.), la straordinaria è attribuzione dell'Assemblea (così come le innovazioni; art. 1135 n. 4), e solo

eccezionalmente, nei casi di urgenza, dell'amministratore (art. 1135 comma 2 c.c., e art. 1130 n. 4 c.c.).

Il discrimine, si badi, non è quello di cui alle definizioni contenute del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico edilizia), che valgono solo ai fini dello stesso (ossia: per la necessità e per la tipologia della pratica edilizia, per le responsabilità, per le sanzioni etc etc); ciò perchè, col tempo, è stato molto esteso l'ambito sia della edilizia libera, che non richiede alcuna formalità, sia della manutenzione ordinaria, che richiede la sola cila (se applicassimo tali categorie in ambito condominiale gli esiti sarebbero all'evidenza aberranti).

Per la giurisprudenza di legittimità in sede condominiale il distinguo tra manutenzione ordinaria e straordinaria va fatto avendo riguardo al carattere di *"normalità"* dell'intervento e alla circostanza che non comporti un *"onere economico rilevante"*.

Ai fini della maggioranza da raggiungere in assemblea le norme del Codice Civile sul condominio distinguono invece tra (limitandoci alle ipotesi più pertinenti):

- la generalità delle **innovazioni, c.d. non agevolate** (quelle di cui all'art. 1120, primo comma), per cui occorre la maggioranza di almeno 2/3 o meglio, più precisamente:

- la **maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che corrisponda ad almeno 666/1000** (art. 1136 comma V c.c.);

- la **ricostruzione dell'edificio, le riparazioni straordinarie di notevole entità** e determinate **innovazioni, c.d. agevolate** (quelle di cui all'art. 1120, secondo comma), per cui occorre la maggioranza qualificata, ossia, in qualsiasi convocazione, almeno 1/2 o meglio, più precisamente:

- la **maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che corrisponda ad almeno 500/1000** (art. 1136 comma IV c.c.);

- **tutte le altre manutenzioni, ordinarie o straordinarie**, che non costituiscano riparazioni straordinarie di notevole entità, per cui basta la maggioranza semplice, ossia, in seconda convocazione, almeno 1/3 o meglio, più precisamente:

- la **maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che corrisponda ad almeno 333/1000** (art. 1136 comma III c.c.).

1 vedasi Cassazione civile sez. VI, 17/08/2017, n.20136: *il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., comma 2, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicchè gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale*; idem Cassazione civile sez. II, 25/05/2016, n. 10865

L'individuazione delle **innovazioni c.d. agevolate**, che possono essere approvate senza che occorrono i 666/1000, bastando i 500/1000, è molto semplice, essendo elencate dalla norma di legge (art. 1120 comma II c.c.):

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;**
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;**
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.**

L'individuazione delle **manutenzioni straordinarie non di notevole entità**, che possono essere approvate senza che occorrono i 500/1000, bastando i 333/1000, è più difficile, essendo la norma di legge (art. 1136 comma IV c.c.) da interpretare.

Per la giurisprudenza di legittimità la valutazione al riguardo è rimessa al giudice di merito, che può (deve) *"tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini"*².

Volendo fare un esempio concreto, la Corte di Cassazione ha ritenuto adeguatamente motivate le decisioni di primo e secondo grado in cui i giudici di merito, per escludere l'elemento della "notevole entità", e quindi la necessità della maggioranza qualificata, avevano fatto proprie le valutazioni di un consulente tecnico il quale aveva definito "ai limiti della irrilevanza", e quindi senza dubbio non notevole, una spesa per riparazione di una condotta di scarico ammontante a 40 milioni di vecchie lire (circa 20 mila euro attuali)

² vedasi Cassazione civile sez. II, 29/01/1999, n.810; idem Cassazione civile sez. II, 06/11/2008, n.26733 e Cassazione civile sez. II, 26/11/2014, n.25145

rispetto al valore complessivo del fabbricato, stimato in 14 miliardi di vecchie lire (circa 7 milioni di euro attuali).

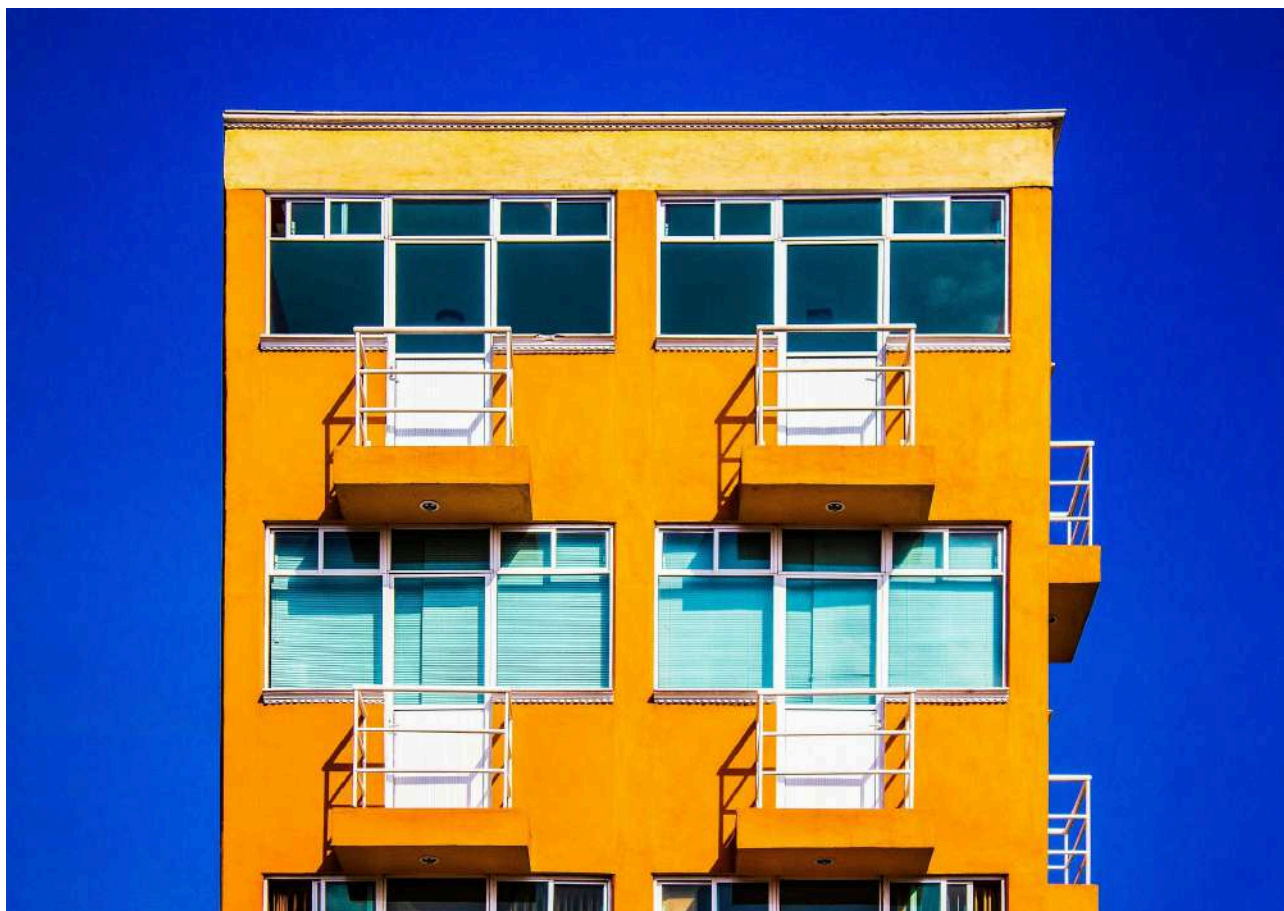
Altra giurisprudenza che merita ricordare è quella che distingue dalle **innovazioni in senso tecnico giuridico**, caratterizzate dalla **alterazione della entità sostanziale o dalla mutazione della destinazione originaria**, le **modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune**, a condizione di **lasciare immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini**³.

Per le prime occorrono i 500/1000 o i 666/1000 a seconda che rientrino o meno tra le ipotesi agevolate di cui all'art. 1120 comma II c.c..

Per le seconde occorrono i 500/1000 o i 333/1000 a seconda che si ravvisi o meno la rilevante entità della spesa di cui all'art. 1136 comma IV c.c..

Che, se facciamo mente locale al caso deciso dalla pronuncia di legittimità sopra citata, non è affatto da dare per scontata pur trattandosi di interventi straordinari.

³ una delle prime pronunce è Cassazione civile sez. II, 23/10/1999, n. 11936 (si trattava del restringimento di un marciapiede pedonale per l'allargamento di una aiuola erbosa, onde installare, al centro di essa, una rastrelliera per biciclette); una delle più recenti è Cassazione civile sez. VI, 07/05/2019, n. 11971, che si richiama alla precedente Cassazione civile sez. II, 05/11/2002, n. 15460 (si trattava della trasformazione in garage, con conseguente ampliamento dell'autorimessa comune, dei locali già destinati a portineria e a centrale termica); si veda anche, per il principio e le esemplificazioni, Cassazione civile sez. VI, 10/04/2019, n.10077: nella motivazione, si legge che "In argomento, questa Corte ha affermato - a titolo esemplificativo - che la ristrutturazione dell'impianto fognario, vecchio di oltre cinquant'anni e bisognoso di interventi strutturali, non costituisce innovazione, trattandosi di opera necessaria alla conservazione ed al godimento della cosa comune (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16639 del 27/07/2007, Rv.599342). O ancora, che la bonifica di un terreno compiuta da uno dei comproprietari, non alterandone la destinazione economica ed essendo diretta al miglioramento del bene o a renderne più agevole la fruizione senza pregiudicare il diritto di godimento degli altri comproprietari, non integra gli estremi di un atto innovativo (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 5729 del 23/03/2015, Rv.634993).



[Lente d'ingrandimento /2](#)

Interventi edilizi in facciata: quando il "cappotto" diventa ingombrante

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità
- se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

La coibentazione termica a cappotto rappresenta una tipologia di intervento edilizio molto diffuso, il cui successo è innegabilmente legato ai benefici che determina sul piano del risparmio energetico.

Alla sensibilità ecologica si è di recente affiancata la rincorsa dei bonus.

Questa convergenza di interessi ha determinato l'incremento degli interventi edilizi di coibentazione degli edifici: l'agevolazione più utilizzata, quantomeno fino al 2021, è stata proprio quella conosciuta come 'bonus facciate'; l'installazione, poi, di un cappotto sulla facciata (che realizzi l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali su oltre il 25% della superficie disperdente lorda) continua a rappresentare uno degli interventi trainanti che consente di richiedere le agevolazioni del Superbonus 110%.

Ebbene, il massiccio ricorso a queste tipologie di intervento sembra aver dato l'innescò ad un nuovo filone di controversie: quello legato all'illegittima riduzione dell'area calpestabile dei balconi di proprietà privata.

Complice il risalto mediatico dato ad una pronuncia del **Tribunale di Roma** del dicembre 2020¹, si è ritenuto che avessero ragione i detrattori della rincorsa ai bonus, quando sostenevano che le insidie superavano i benefici, forse più millantati che effettivamente ottenibili.

In realtà, la richiamata sentenza definiva un contenzioso avente ad oggetto l'impugnativa di delibere risalenti agli anni 2016 e 2017 e la scarsa motivazione per la quale le medesime venivano dichiarate nulle – quantomeno per ragioni temporali – risulta del tutto estranea alle tematiche che si agitano intorno ai bonus.

Altrettanto dicasi per un'altra sentenza, quella pronunciata dal **Tribunale di Busto Arsizio** del dicembre 2021².

Anch'essa viene spesso invocata a sproposito quando si discute delle problematiche legate al tema dei bonus.

Analogamente alla sentenza di Roma, anche la sentenza di Busto Arsizio si occupava dell'impugnativa di delibere antecedenti l'era dei bonus.

In entrambe le pronunce l'oggetto della controversia riguardava interventi su facciate condominiali ed in entrambe emergeva un profilo di invalidità delle delibere legato all'incidenza che le medesime avevano sulle proprietà esclusive di ognuno dei condomini.

Il problema prescinde dalle criticità degli interventi normativi sulle agevolazioni fiscali e riguarda piuttosto i limiti delle competenze a deliberare dell'assemblea.

Nel caso di Roma, il condominio aveva deliberato di eseguire diversi interventi di

1 Trib. Roma, sentenza n. 17997 del 16.12.20

2 Trib. Busto Arsizio, sentenza n. 1788 del 16.12.21

manutenzione, tra i quali il rifacimento delle facciate condominiali.

I condomini che instauravano il giudizio di impugnazione si dolevano del fatto che le delibere che approvavano la realizzazione del cappotto termico incidevano sulle loro proprietà individuali, riducendo la superficie dei terrazzi.

Il Giudice capitolino, esaminate le risultanze di una perizia (peraltro disposta successivamente alla delibera di approvazione dei lavori) che confermava le ragioni dei condomini oppositori evidenziando il fatto che la realizzazione del cappotto termico, con il suo spessore, avrebbe ridotto il piano di calpestio dei balconi di proprietà degli attori, dichiarava la nullità delle delibere impugnate.

La motivazione della sentenza, però, si limitava a richiamare i notissimi principi dettati dalle Sezioni Unite della Cassazione nel 2005³: *“la delibera impugnata del 7.2.1017 di cui al punto 1 dell'o.d.g. approvando “tout court” la realizzazione del cappotto termico con l'istallazione di pannelli isolanti e con spessore variabile senza la specifica indicazione nel capitolato delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà dei condomini odierni attori, determina una lesione del loro diritto di proprietà, andando ad incidere sulla riduzione della superfice utile (piano di calpestio dei balconi)”*.

Anche in quel di Busto Arsizio una condomina aveva impugnato la delibera assembleare (che ne ratificava altre precedenti) con la quale era approvata l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale; lamentava l'attrice l'incidenza delle opere commissionate sulla superficie del terrazzo di sua proprietà esclusiva.

Trattavasi, anche in questo caso, della riduzione della “superficie calpestabile” del terrazzo per effetto dell'apposizione sulla facciata dell'edificio condominiale del cappotto isolante (nel caso specifico dello spessore di 12 cm).

Ed anche in questo caso il Giudice dichiarava la nullità delle delibere impugnate, richiamando ancora una volta la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione del 2005.

L'unico provvedimento sino ad ora adottato in tema di cappotto termico ‘invadente’ nell'ambito di operazioni di Superbonus è quello del **Tribunale di Milano** del 13 agosto 2021.

Non si tratta tuttavia di una sentenza, ma di un'ordinanza, emessa nel giudizio di impugnativa di delibera, che ha deciso sull'istanza cautelare di sospensione dell'esecuzione

3 “...debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini...” (Cass. S.U. n. 4806/2005)

della medesima. La puntualizzazione non è secondaria, dato che questo tipo di pronuncia sconta i limiti della cognizione sommaria e non ha disponibili gli approfondimenti ed il contraddittorio pieno che avviene nella fase istruttoria del processo di cognizione ordinario.

Undici condomini di un condominio del centro milanese, composto di dodici palazzine, aveva impugnato la delibera assembleare con la quale erano approvati lavori edili (tra cui l'installazione del cappotto termico) per un ammontare di oltre 33 milioni di euro, per lo più rientranti nel beneficio fiscale del Superbonus 110%.

Tra le varie censure mosse, vi era anche quella relativa alla violazione dei diritti dominicali, incidendo i lavori sulle porzioni dei balconi in proprietà esclusiva.

Ebbene, il Giudice del Tribunale di Milano, investito in via cautelare della decisione della sospensione dell'esecuzione della delibera impugnata, ha negato tutela ai ricorrenti con una motivazione molto articolata, particolarmente benevola verso le operazioni edilizie assistite da agevolazioni fiscali e molto significativa nell'elaborazione di una nuova visuale degli interessi della collettività condominiale, ritenuti addirittura prevalenti sul diritto dominicale del singolo condòmino, laddove il sacrificio ad esso imposto sia di minima rilevanza.

Dopo aver affermato che l'intervento nel suo complesso doveva ritenersi migliorativo sia sotto il profilo del risparmio energetico che in considerazione delle condizioni dello stabile, il Giudice meneghino valorizzava un recente orientamento della Suprema Corte⁴ secondo il quale **il generale divieto di assumere decisioni che incidano sui beni di proprietà esclusiva subirebbe un'eccezione laddove il sacrificio 'minimo' imposto alla proprietà esclusiva sia funzionale all'“adeguato uso della cosa comune”**.

Così l'ordinanza afferma che un minimo restringimento della pavimentazione dei terrazzi (**4-5 cm** nel caso di specie) poteva essere tollerabile per i proprietari a fronte del *“soddisfacimento di interessi, sia della collettività condominiali sia pubblicistici, altamente meritevoli di tutela”*. La motivazione prosegue osservando che spesso gli interventi edili sulle facciate possono riverberare i loro effetti anche su parti di proprietà esclusiva, ma non per questo deve automaticamente ritenersi leso il diritto dei proprietari, con conseguente nullità delle delibere assembleari *“altrimenti, l'installazione di 'cappotti termici' sulle facciate dei condomini sarebbe sostanzialmente subordinata al voto unanime dei condòmini, con conseguente frustrazione della ratio sottesa all'intervento*

4 Cass. 12 marzo 2020, n. 7042

legislativo (riguardante, invero, plurimi interventi, ma contemplante espressamente proprio ‘gli interventi di isolamento termico ...’, art. 119 comma 1 lett.a) d.l.34/2020)”.

La posizione di questo magistrato va apprezzata per lo sforzo argomentativo e lungimirante, ma non può essere sopravvalutata, sia perché ancora isolata, sia per il fatto che il provvedimento commentato è stato reso in via cautelare e non all’esito di un giudizio, come già si è precisato.

Basti poi dire che l’ordinanza è stata impugnata dai soccombenti e che il Tribunale del reclamo – nel frattempo risoltasi con accordo la questione del cappotto invadente – ha ribaltato la decisione del giudice monocratico e sospeso l’efficacia della delibera impugnata per il diverso profilo dell’alterazione del decoro architettonico.

Il problema, quindi, non va sottovalutato, ma può essere prospettato in sede assembleare nei termini corretti: le facciate perimetrali sono beni comuni e comune è l’interesse alla coibentazione del fabbricato, così come l’interesse alla riduzione dei costi energetici.

L’accuratezza degli studi preparatori e delle indagini di fattibilità consentirà di individuare ed esporre con sufficiente precisione alcune soluzioni tecniche (insufflaggi delle pareti, isolanti nanotecnologici) che riducano al minimo l’ispessimento delle facciate da coibentare, rendendo tollerabile il sacrificio individuale costituito dall’inevitabile sottrazione di alcuni centimetri di spazio ai piani di calpestio dei balconi.

Tutte queste considerazioni valgono con la precisazione che non esistono soluzioni generalizzate e che **ogni situazione necessita sempre di specifica analisi**: laddove le facciate dello stabile versino in situazione di estremo degrado, la vetustà dell’impianto di riscaldamento centralizzato comporti una notevole dispersione di calore e i balconi degli appartamenti siano vivibili e molto spaziosi, l’interesse dei proprietari a mantenere totalmente integra la superficie del loro terrazzi recederà a fronte dei complessivi benefici derivanti dalla coibentazione termica; nel diverso caso in cui le facciate presentino un’accettabile stato manutentivo, le unità immobiliari siano dotate di performanti caldaie termiche, ma possiedano terrazzini angusti, il sacrificio di pochi centimetri potrebbe assumere un rilievo tale da richiedere l’unanimità del consenso dei condomini per l’approvazione delle delibere assembleari di realizzazione del cappotto.

Ancora una volta, solo l’alta professionalità dei soggetti deputati ad istruire e guidare le procedure volte alla realizzazione degli interventi di cui trattiamo potrà condurre a deliberazioni in grado di resistere al vaglio giudiziario.



Aggiornamenti di giurisprudenza

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Sull'eccesso di potere quale vizio delle delibere assembleari: Cass. Civ., sez. II, 26 gennaio 2022, n. 2299

Sulla clausola del regolamento di foro territorialmente competente per le controversie: Cass. Civ., sez. II, 14 gennaio 2022, n. 1068

Presenta una sicura rilevanza classificatoria Cass. Civ., sez. II, 26 gennaio 2022, n. 2299, oggetto della presente disamina, che si occupa dell'impugnazione della delibera dell'assemblea dei comunisti, con un'**interessante digressione in tema di eccesso di potere** (anche sotto il profilo del conflitto di interesse), **che la sentenza conferma essere, ma solo per le delibere dell'assemblea del condominio (e non per quelle dell'assemblea dei comunisti), patologia direttamente e**

autonomamente valorizzabile (in aggiunta a quelle normativamente predefinite dall'art. 1137 c.c. che, com'è noto, prevede la possibilità di impugnare giudizialmente le delibere che siano contrarie alla legge o al regolamento di condominio).

Nello specifico, il comunista, attore-opponente, impugnava le deliberazioni adottate dall'assemblea della comunione, evocando in giudizio gli altri comproprietari, per sentir dichiarare nulle o annullabili le delibere con cui l'assemblea aveva rinnovato la locazione a terzi di parte dei locali costituenti oggetto della comunione.

Per quel che qui interessa, parte ricorrente adduceva la violazione del combinato disposto degli artt. 1102, 1105, 1108, 1109, 1137, 1175 e 1375 c.c. in *relazione alla figura dell'eccesso di potere in ambito di assemblea condominiale*, nonché del disposto ex art. 2373 c.c. – norma in tema di società ma applicabile anche al condominio – in quanto la Corte d'Appello aveva “*escluso la concorrenza del conflitto d'interessi alla base del denunziato eccesso di potere assembleare, posto che alcuni dei soci della società conduttrice risultano comproprietari del bene locato senza considerare che detto conflitto si configura anche nel caso di interesse mediato*”, nella specie lumeggiato dai rapporti di stretta parentela tra soci e comunisti.

I motivi, che la Corte tratta congiuntamente, sono rigettati.

Secondo gli Ermellini i giudici di merito hanno correttamente dato soluzione alla causa applicando l'istituto dell'eccesso di potere assembleare, che un insegnamento assolutamente consolidato ha ammesso anche in relazione alle deliberazioni dell'assemblea del condominio negli edifici, mutuandolo dalla disciplina in tema di delibere delle società commerciali.

Sulla scorta di tale orientamento, dice la Cassazione, la Corte Territoriale ha puntualmente esaminato la questione oggetto di causa ed escluso che le deliberazioni impugunate palesassero detto vizio di legittimità, in quanto non poteva evocarsi alcuno dei requisiti al fine richiesti, non potendosi configurare il pregiudizio del bene comune e neppure risultando che l'assemblea avesse esorbitato dall'ambito delle materie alla stessa demandate.

Una volta posta nei termini più sopra richiamati la questione del conflitto di interessi con riguardo alle deliberazioni assunte dall'assemblea dei condomini (ed evidenziati i due requisiti che la caratterizzano: pregiudizio ed esorbitanza dalla competenza), **la Corte opera un approfondimento sulla differenza tra comunione e condominio**, ribadendo quello che costituisce un principio generale in forza del quale la questione dell'invalidità della delibera per eccesso di potere (con richiamo alle regole del diritto societario) non poteva esser configurata nella fattispecie, una volta accertato che si verteva in tema di assemblea dei comunisti (ex art. 1109 c.c.) e non di condominio (ex art. 1136 c.c.).

Si tratta, infatti, di due realtà ontologicamente diverse, non potendosi riscontrare alcuna analogia tra la comunione del diritto reale di proprietà su un bene immobile e il condominio negli edifici.

Infatti, spiega la Corte, **il condominio negli edifici si configura** come:

- ente di gestione governato da un amministratore e dall'assemblea dei condòmini;
- ciascun organo (di governo ed esecutivo) si vede attribuite proprie specifiche attribuzioni (pre)individuate dalla legge;

- la comunione delle parti comuni dell'edificio si pone inderogabilmente come contitolarità necessaria, in quanto dipendente dalla titolarità dell'ente in signoria esclusiva;

- l'art. 1136 c.c. disciplina in modo partito le procedure di convocazione, svolgimento e deliberazione delle assemblee dei condòmini e stabilisce un duplice criterio di conteggio per stabilire le maggioranze (teste e millesimi);

- la disposizione ex art. 1119 c.c. individua siccome - di regola - indivisibili le parti comuni dell'edificio, identificate ex art. 1117 c.c.;

- il titolare di ente esclusivo condominiale è necessariamente partecipe alla comunione sulle parti comuni e non può - di regola - porre fine a detta condizione sino a che sarà titolare dell'immobile in signoria esclusiva, sicché lo stato di comunione sui beni comuni appare situazione favorita dalla legge siccome tendenzialmente stabile nel tempo.

In sintesi: è proprio per questa pacifica configurazione che – pur con richiamo ai canoni dell'analogia – in tale prospettiva appare coerente il ricorso a figure proprie del governo delle persone giuridiche, specie le società commerciali, in relazione alle quali è disciplinato l'istituto del conflitto d'interessi e dell'eccesso di potere assembleare, situazione questa configurata come limite al controllo di legittimità sulla volontà espressa da Enti collettivi (si cita, a conforto, Cass. Civ., sez. II, n. 4216/2014, così massimata: *“La figura dell'eccesso di potere nel diritto privato ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condominii), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo, che sarebbe leso insieme all'interesse del singolo. Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha respinto il ricorso avverso la decisione di merito, che aveva escluso il vizio della delibera assembleare, avendo questa privilegiato, nella scelta del conduttore di locali condominiali, le qualità della persona rispetto all'entità del canone”*).

Per contro, **nella comunione di diritti reali su immobili**,

- non concorre una situazione di coesistenza nel medesimo bene di enti in signoria esclusiva e beni comuni, posto che l'intero bene è in comproprietà *pro indiviso* in capo a tutti i titolari del diritto di proprietà secondo quote;

- è sempre consentito, senza impedimento alcuno al comunista, proprio in considerazione del disfavore legislativo verso lo stato di comunione, chiedere la divisione del bene comune ex art. 1111 c.c., ovvero anche solo lo stralcio della sua quota e così porre fine allo stato di comunione;

- la convocazione e lo svolgimento dell'assemblea dei comunisti non sono soggetti alle medesime formalità previste per il condominio negli edifici, ma sono regolate dai principi della convocazione con libertà di forme anche con riguardo all'informazione circa le questioni da decidere e, inoltre, la deliberazione viene adottata secondo la maggioranza calcolata esclusivamente in forza delle quote di comproprietà;

- ne segue che:

- (a) gli istituti elaborati dalla giurisprudenza in tema di controllo di legittimità sul merito delle deliberazioni dell'assemblea dei condòmini non possono assumere rilevanza in tema di assemblea dei comunisti e della delibera conseguentemente assunta,

(b) le delibere sono impugnabili esclusivamente per le ragioni di cui all'art. 1109 c.c. (e, cioè: 1105/2, la deliberazione concernente gli atti di ordinaria amministrazione deve essere assunta secondo il valore delle quote e non deve risultare gravemente pregiudizievole alla cosa comune; 1105/3, tutti i partecipanti debbono esser stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione; 1109/3 la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione non deve essere in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 1108 e, cioè, maggioranza – qualificata – dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune e con il limite che l'innovazione non pregiudichi il godimento di alcuno dei partecipanti e non importi una spesa eccessivamente gravosa e, in ogni caso, non risulti lesa e compromesso l'interesse di alcuno dei partecipanti),

(c) ogni questione tra i comunisti si risolve definitivamente attraverso l'esercizio del diritto potestativo di richiesta della divisione del bene comune o lo stralcio della propria quota.

Dalla teoria alla pratica: nel caso di specie non poteva esser impugnata la deliberazione dell'assemblea dei comunisti deducendo un vizio fondato sull'eccesso di potere assembleare o sul conflitto d'interessi, in quanto situazioni non configurabile nella specie, perché invocabili esclusivamente con riferimento alle delibere dell'assemblea di condominio, ma non per quelle della comunione *pro indiviso* e, comunque, perché non era stato neppure allegato che la deliberazione impugnata fosse “*gravemente pregiudizievole al bene comune*” - art. 1109 c.c. - ossia in relazione ad un pregiudizio oggettivo.

Il ricorrente, evidenzia la Corte, ha infatti impugnato le delibere soggettivizzando il pregiudizio e allegando che la deliberazione assunta arrecava un pregiudizio di natura soggettiva al suo interesse, quale comunista, alla miglior fruttuosità della cosa comune.

Questo, dunque, il principio di diritto consolidato dalla Corte: “**le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti di beni immobili pro indiviso non possono esser impugunate deducendo vizio d'eccesso di potere assembleare o conflitto d'interesse ma esclusivamente per le ragioni prescritte ex art. 1109 c.c.**”.

* * *

Altra recentissima sentenza che merita una segnalazione è **Cass. Civ., sez. II, 14 gennaio 2022, n. 1068** (Relatore Dott. Antonio SCARPA) che affronta, tra le altre, una questione processuale piuttosto delicata, vale a dire quella della **competenza (o meno), per le cause tra condòmini ovvero tra condòmini e condominio, del foro convenzionale indicato nel regolamento contrattuale.**

La questione è interessante poiché, a quanto consta allo scrivente, è abbastanza frequente che il regolamento contrattuale di condominio contenga una siffatta clausola.

È opportuno premettere un sintetico inquadramento normativo.

L'art. 23 c.p.c. stabilisce che è competente, “*per le cause tra condòmini, ovvero tra condòmini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi*” (si tratta del cosiddetto *forum rei sitae*).

Ai sensi dell'art. 28 c.p.c., tuttavia, “*la competenza per territorio può essere derogata per accordo delle parti, salvo che per le cause previste nei nn. 1, 2, 3 e 5 dell'art. 70, per i*

casi di esecuzione forzata, di opposizione alla stessa, di procedimenti cautelari e possessori, di procedimenti in camera di consiglio e per ogni altro caso in cui l'inderogabilità sia disposta espressamente dalla legge".

L'art. 29 c.p.c., ancora, stabilisce che *"l'accordo delle parti per la deroga della competenza territoriale deve riferirsi ad uno o più affari determinati e risultare da atto scritto"* e che *"l'accordo non attribuisce al giudice designato competenza esclusiva quando ciò non è espressamente stabilito"*.

Ebbene, nel caso di specie alcuni condòmini avevano impugnato la delibera assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo e dei relativi riparti, ma il Tribunale (di Milano), accogliendo l'eccezione preliminare sollevata dal Condominio, aveva declinato la propria competenza (n.d.r.: essendo competente il Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia), affermando che il foro convenzionale stabilito dal regolamento di condominio (n.d.r.: la clausola n. 32 parla, testualmente, di *"ogni controversia relativa al presente regolamento"*) non avrebbe potuto derogare al foro esclusivo stabilito dalla legge; la Corte d'Appello (di Milano) aveva poi confermato *in toto* tale decisione.

I ricorrenti hanno quindi impugnato la decisione della Corte d'Appello per violazione e falsa od omessa applicazione dei succitati artt. 28 e 29 c.p.c., nonché per violazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1369 e 1370 c.c. quanto all'interpretazione dell'art. 32 del regolamento condominiale.

La Suprema Corte ha accolto il ricorso e cassato la sentenza di secondo grado, confermando, peraltro, il proprio orientamento sul punto controverso (cfr. Cass. Civ., 23 agosto 2015, n. 17130).

Il carattere esclusivo del foro speciale indicato dall'art. 23 c.p.c. *"per le cause tra condòmini, ovvero tra condòmini e condominio"* non significa – dice la Corte di Cassazione – che esso sia anche inderogabile, poiché il *forum rei sitae* non è compreso tra le ipotesi di inderogabilità stabilite dall'art. 28 c.p.c.

Va quindi affermato il principio in forza del quale **"l'accordo con il quale i condòmini stabiliscono convenzionalmente il foro territorialmente competente a conoscere ogni controversia relativa al regolamento di condominio è applicabile a tutte le cause a qualsiasi titolo connesse con l'operatività del regolamento stesso"**, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e che contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138, comma 1, c.c.)" (cfr. Cass. Civ., sez. III, 9 dicembre 2010, n. 24869; Cass. Civ., sez. VI-1, 31 marzo 2017, n. 8548).

In definitiva, la clausola del regolamento contrattuale di cui trattasi è senza dubbio operante con riferimento alla causa radicata mediante l'impugnazione di una delibera assembleare per vizi relativi alla ripartizione delle spese, poiché nella vertenza *de qua* il regolamento rappresenta uno dei fatti costitutivi della pretesa.