



*“l’offerta economica di massima relativa agli interventi da effettuare sul condominio, come predisposta dalla società ██████████ s.p.a. ai fini della detrazione fiscale del 110% ex DL 34/2020”.*

Hanno in sintesi dedotto che la delibera è illegittima in quanto i lavori approvati a maggioranza comportano la realizzazione del cd. “cappotto termico” – da installare su tutta la superficie dello stabile – con la conseguente riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei condomini.

Hanno pertanto concluso chiedendo la declaratoria di nullità – ovvero l’annullamento – di tale delibera.

Il condominio si è costituito eccependo che nella successiva assemblea del 26.7.2021 – tenutasi pochi giorni dopo la notifica della citazione risalente al 16.7.2021 – veniva chiarito che *“il cappotto termico riguarda solo ed esclusivamente le parti condominiali con esplicita esclusione delle parti private ovvero balconi che non devono avere in ogni caso nessuna diminuzione di superficie calpestabile”* e gli odierni attori dichiaravano conseguentemente che avrebbero dato disposizione al loro difensore *“di procedere con la desistenza dal relativo procedimento giudiziale che dovrà ritenersi pertanto reciprocamente transatto ed abbandonato”*.

Ha pertanto concluso chiedendo che sia dichiarata cessata la materia del contendere, con condanna degli attori al rimborso delle spese processuali ed al risarcimento ex art. 96 c.p.c..

Esperita con esito negativo la mediazione – senza l’espletamento di attività istruttorie – la causa è stata trattenuta in decisione all’udienza del 2.5.2023.



Il Tribunale – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

La delibera del 26.7.2021 – sopraggiunta dopo la notifica della citazione – ha senz'altro comportato la cessazione della materia del contendere (avendo in tal senso concluso anche il difensore degli attori nell'udienza finale del 2.5.2023).

Resta solo da valutare – ai fini della soccombenza virtuale – l'originaria fondatezza o meno dell'impugnazione (avendo entrambe le parti insistito – anche nelle conclusioni finali – per il rimborso delle spese processuali).

Deve ritenersi pacifica la circostanza che i lavori originariamente approvati a maggioranza nell'assemblea del 16.6.2021 – secondo l'offerta della ██████████ ██████████ s.p.a. – comportassero la realizzazione di un “cappotto termico” tale da comportare una riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei condomini e fosse dunque illegittima (in tal senso, cfr. Tribunale di Roma 16.12.2020, n. 17997).

Prova ne sia che la successiva delibera del 26.7.2021 ha appunto modificato *in parte qua* la delibera impugnata stabilendo che “*il cappotto termico riguarda solo ed esclusivamente le parti condominiali con esplicita esclusione delle parti private ovvero balconi che non devono avere in ogni caso nessuna diminuzione di superficie calpestabile*”.

Non risulta provata – d'altra parte – l'effettiva esistenza dell'accordo transattivo eccepito dal condominio in conseguenza di tale successiva delibera (mancando un atto sottoscritto dalle parti interessate: cfr. art. 1967 cod. civ.).



Ne consegue la virtuale soccombenza del convenuto e la sua connessa condanna al rimborso delle spese processuali in favore degli attori (liquidate ex d. m. 55/2014 – ai valori minimi – come in dispositivo).

P.Q.M.

dichiara cessata la materia del contendere;

condanna parte convenuta a rimborsare agli attori le spese del presente giudizio, liquidate in *euro 2.906,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, *euro 545,00* per spese vive, *Iva e Cassa* come per legge.

25.7.2023.

IL GIUDICE

