

**R.G. 1633/2024**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Potenza Sezione Civile nella persona del
dott. Elio Di Molfetta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.1633/2024 di R.G.

TRA

██████████, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
██████████

attore

e

CONDOMINIO ██████████, rappresentato e difeso dall'avv.
Luca Pappacena

convenuto

All'udienza del 28.04.2026 la causa era riservata per la
decisione sulle conclusioni dei procuratori delle parti ex
art. 281 sexies c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore,
"proprietario superficiario di diverse unità immobiliari
facenti parte del Condominio ██████████, sito in Potenza
alla Via ██████████, e meglio censite al
Catasto Fabbricati del Comune di Potenza a ██████████
██████████",



chiedeva di "accertare e dichiarare la nullità di tutte le impugnate delibere assembleari, e più precisamente della delibera del 26.02.2021, del 28.04.2021, dello 01.07.2021, del 16.07.2021, del 29.03.2022 e del 15.06.2022, per i motivi di cui in premessa, e per l'effetto: a) annullare tutti gli atti a dette delibere conseguenti e/o derivati; b) condannare il Condominio [REDACTED], C.F. 96026470763, sito in Potenza alla Vi [REDACTED] [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante p.t. - avv. Daniela Benedetto -, alla rimozione ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi; c) condannare il predetto Condominio al risarcimento dei danni derivati dalla lesione del decoro architettonico dell'edificio da liquidarsi per equivalente, o nella somma che sarà accertata in corso di causa, o nella misura maggiore o minore ritenuta di giustizia, o comunque liquidata in via equitativa e secondo giustizia". Premetteva l'attore che il suddetto Condominio aveva approvato l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico ex Legge n. 77/2020 (Superbonus 110%), e lavori di rinnovamento e consolidamento della facciata esterna, compreso interventi sui balconi ed installazione ex novo di ornamenti e fregi, ex Legge n. 160/2019 (Bonus facciate 90%) approvando con le delibere impugnate i progetti, i computi metrici, i contratti relativi ai menzionati interventi edilizi alterando, senza il consenso dell'attore, il decoro architettonico dell'edificio e violando la proprietà esclusiva derivante dal restringimento del piano di calpestio dei tre balconi, nonché riducendo la visuale panoramica degli stessi. Le delibere oggetto della presente impugnazione erano state adottate dall'assemblea condominiale a maggioranza dei



condomini e non all'unanimità. Inoltre l'odierno istante lamentava la nullità delle delibere in questione per mancata costituzione del fondo cassa speciale ex art. 1135, comma 1, punto 4), c.c. La parte convenuta contestava l'avversa prospettazione.

La domanda pare priva di pregio.

2. La tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e quindi anche alle singole unità immobiliari che lo compongono. Pertanto, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, occorre valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile. Non ogni modificazione del primitivo aspetto esteriore dello stabile deve infatti considerarsi vietata a priori e in senso assoluto giacchè il criterio estetico deve essere opportunamente temperato con quello utilitario. Nel caso in esame deve ritenersi lecito il mutamento estetico in quanto non ha assolutamente comportato alcun pregiudizio economicamente valutabile. Anzi, il compimento di tutti gli interventi edilizi previsti dal cd. Superbonus, determinando l'efficientamento energetico dell'intero fabbricato e dunque delle singole unità abitative, ha determinato un incremento di valore del patrimonio edilizio dell'attore. Inoltre non può sottacersi il fatto che gli interventi edilizi in questione, incidendo sullo status energetico dell'intero edificio, perseguono finalità di



carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'efficientamento energetico, sicchè la loro realizzazione non può essere esclusa per la semplice doglianza di un condomino in ordine all'alterazione dello status quo ante non accompagnata anche da valide ragioni inerenti alla funzionalità della cosa comune e al suo deprezzamento, dovendo assegnarsi a simili doglianze un valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili alla realizzazione di obiettivi di più vasta portata. E tanto anche alla luce del principio di solidarietà condominiale.

3. La doglianza con cui l'attore contesta la violazione del diritto di proprietà sia a seguito del presunto restringimento del piano di calpestio e del diritto di veduta in conseguenza dell'installazione di pannelli sul proprio balcone, sia a seguito dell'apposizione del cappotto termico con facciata ventilata in alluminio imposta con la forza sulla proprietà dell'attore, con violazione di domicilio e violenza privata sulle cose, non ha del pari pregio. Relativamente al primo aspetto la parte convenuta ha idoneamente contestato, anche tramite perizia, la bontà dei dati tecnici allegati dall'attore per prospettare la violazione della sua proprietà esclusiva. Si può poi osservare in proposito che le decisioni adottate dall'assemblea del Condominio riguardano, in via diretta, i beni comuni, e che gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condomini sono strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela. In ogni caso le violazioni della proprietà esclusiva dell'attore, per come



descritti in citazione, risultano estremamente modesti e tollerabili, senza che possa ravvisarsi una significativa lesione del diritto dominicale. Quanto al secondo aspetto, poi, non risulta che sul balcone del [REDACTED] sia stato apposto il cappotto termico. Il dato, oltre a essere stato contestato dalla parte convenuta e dalla sua perizia, risulta ammesso dalla stessa parte attrice, a pag. 9 della citazione, nella parte in cui ammette che sul balcone del [REDACTED] sono stati applicati solo dei pannelli in alluminio grigio (e non anche il materiale isolante), allo scopo di dare omogeneità di stile alla facciata.

4. Anche la domanda di accertamento della nullità delle delibere impugnate per mancata costituzione del fondo speciale ex art. 1135 c.c. va rigettata. E tanto perché quando i lavori sono già stati eseguiti, approvati e integralmente pagati, come nella fattispecie, non vi è più alcuna possibilità che i condomini in regola debbano rispondere nei confronti dell'appaltatore per eventuali morosità altrui. In mancanza di un pregiudizio concreto e attuale, viene pertanto meno l'interesse a far valere la nullità della delibera che non ha costituito il fondo speciale: la tutela offerta da tale fondo opera solo quando esiste un rischio effettivo che la norma intende prevenire. Se tale rischio non è più configurabile, la nullità non può essere dichiarata (cfr. TRIB. VENEZIA, 7.04.2025 n. 1780; TRIB. ROMA, 9.02.2026 n. 1986).

5. Restano assorbite tutte le altre questioni. Le spese di lite, in ragione della novità delle questioni trattate, vanno integralmente compensate.

P.Q.M.

pag. 5/6



Il Tribunale di Potenza, Sezione Civile, pronunciando in via definitiva sulla domanda in esame, così provvede:

- 1) rigetta ogni domanda;
- 2) compensa le spese di lite.

7.06.2026.

Il Giudice Elio Di Molfetta

