

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 1 di 10
N. R.G. 2145/2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI RAVENNA

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Sabrina Bosi, ha
pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° Grado iscritta al n. R.G. 2145/2019 promossa da:
M****a I****I (C.F. A****A), con il patrocinio dell'avv.
O****O P****o e dell'avv. O****O A****C, elettivamente domiciliata in
Via P****V 4/A D****I Faenza (Ra) presso il difensore avv. O****O ALESSANDRO
A****C C****o S****A (C.F. C****A), con il
patrocinio dell'avv. O****O P****o e dell'avv. O****O A****C,
elettivamente domiciliato in Via P****V 4/A D****I Faenza (RA) presso il difensore
avv. O****O P****o

ATTORI

contro
CONDOMINIO V****O S****o IN FAENZA, VIA S****o 83 -85 -87 -89 -91 -
93 -95 -97 - VIA V****O BADIA 33 -35 -37 -39 -41 -43 (C.F. xxxxx8), con il
patrocinio dell'avv. T****O A****A, elettivamente domiciliato in VIA F.
M****O N. 31 D****I FAENZA (RA) presso il difensore avv. T****O A****A

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come segue:
Sentenza n. 381/2022 pubbl. il 05/07/2022
RG n. 2145/2019
Repert. n. 912/2022 del 05/07/2022

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 2 di 10

1. gli attori riportandosi all'atto di citazione;
2. il convenuto come da foglio di precisazione conclusioni depositato telematicamente in data 15.2.2022.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

I****I M****a ed S****A A****C ****o, proprietari ciascuno di una unità immobiliare sita all'interno del fabbricato condominiale denominato V****O S****o, sito in Faenza (RA), Via S****o nn. 83 -85 -87 -89 -91 -93 -95 -97 e Via V****O Badia nn. 33 -35 -37 -39 -41 -43, hanno proposto impugnazione ex art. 1137 c.c. avverso la delibera assembleare adottata in data 23.01.2019 relativamente alla ripartizione delle spese inerenti all'asserito rifacimento della facciata condominiale.

Gli attori hanno, in particolare, contestato la contrarietà dell'impugnata delibera al criterio di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123, comma 3 o comma 2, c.c. nonché, in subordine, la contrarietà all'art. 1322 c.c. della clausola 3A1 del Regolamento condominiale richiamato nella delibera medesima ai fini della individuazione del criterio di riparto delle spese. Ancora, in estremo subordine, gli attori hanno rilevato come la delibera del 23.01.19 sia stata adottata senza il voto unanime di tutti i condomini, pur disponendo il riparto delle spese per millesimi di proprietà in base all'art. 3A1 del Regolamento Condominiale, in violazione dell'art. 1121 commi 1 e 2 c.c.

I signori I****I e Angelori hanno evidenziato di essere proprietari di due villette a schiera site, rispettivamente, ai numeri civici 89 e 91 di via S****o a Faenza, facenti parte del complesso edilizio denominato Condominio V****O S****o, il quale sarebbe formato da quattro corpi di fabbrica ben individuabili e riconducibili a due tipologie architettoniche (villetta a schiera ed edificio in linea).

Gli stessi hanno ritenuto che non possano considerarsi parti comuni del predetto condominio i "muri perimetrali di tamponamento di facciata" degli edifici, separati, nei quali hanno i propri appartamenti altri gruppi di condomini e che, correlativamente, agli altri gruppi di condomini sono comuni soltanto i muri perimetrali di tamponamento di facciata degli edifici in cui hanno le proprie unità immobiliari, per cui le spese per i muri

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 3 di 10

perimetrali degli immobili di proprietà, rispettivamente, dei signori S****A e I****I avrebbero potuto, al limite, essere poste soltanto a loro carico, mentre gli attori non avrebbero dovuto partecipare nemmeno in parte alle spese per i muri perimetrali degli altri edifici.

La delibera impugnata viene ritenuta nulla e/o annullabile perché, nello stabilire il criterio di ripartizione delle spese, è stato fatto richiamo alla clausola 3A1 del Regolamento condominiale interpretandola in modo erroneo, stabilendo un criterio di ripartizione delle spese invalido, perché diverso da quello previsto dalla legge ex art.

1123 c.c. , essendo state suddivise illegittimamente le spese relative a tutte le facciate fra tutti i condomini secondo i millesimi generati di proprietà, senza distinguere, come invece dovuto, fra i singoli edifici e tra i singoli gruppi di condomini.

Ancora, hanno rilevato gli attori, come, nel caso di specie, il riparto delle spese avrebbe potuto essere agevolmente effettuato in modo corretto e distinto per i singoli edifici se fossero state applicate le tabelle per corpo di fabbrica esistenti per il Condominio in esame, in particolare le Tabelle che contemplano spese per Corpo 1 , Corpo 2 e Corpo 3 , allegate al Regolamento di Condominio.

Gli attori hanno pertanto richiesto dichiararsi la nullità e/o l'annullamento della impugnata delibera assembleare.

Si è costituito in giudizio il Condominio V****O S****o chiedendo, in via preliminare, accertarsi che i vizi e cecipi dalle parti attrici sono riconducibili ad ipotesi di annullabilità della delibera impugnata e dichiararsi la improcedibilità della causa per essere controparte decaduta dal potere di impugnazione, nel merito rigettarsi tutte le domande avanzate dagli attori in quanto infondate.

La causa, senza svolgimento di attività istruttoria, veniva trattenuta in decisione in data 18.11.2020.

In data 15.2.2021 questo Tribunale, in persona del Giudice dott.ssa Alessia Vicini, con sentenza parziale, non definitivamente pronunciandosi, reputando che i motivi di impugnazione nel caso di specie, per essere inerenti a violazione di prescrizioni legali

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 4 di 10

e/o regolamentari, integrassero l'ipotesi di annullamento della contestata delibera assembleare e non già quella di nullità della stessa, dichiarava infondata l'eccezione preliminare di decadenza dall'azione di impugnazione sollevata da parte convenuta e rimetteva la causa in istruttoria.

Con ordinanza in data 15.2.2021 la causa veniva rimessa in istruttoria, con conferimento a CTU di incarico avente ad oggetto il quesito:

accerti il CTU, esaminati atti e documenti di causa ed effettuati gli opportuni sopralluoghi, se i muri perimetrali di tamponamento di facciata che delimitano le villette a schiera in cui parti attrici hanno la proprietà possano considerarsi destinati a servire una parte dell'intero complesso residenziale in cui si sviluppa il Condominio V****O S****o e in particolare la parte del complesso residenziale in cui gli attori hanno i loro appartamenti ovvero se siano destinati a servire tutto il Condominio; se nell'ambito del Condominio V****O S****o siano identificabili quattro corpi di fabbrica distinti, ciascuno con i propri muri perimetrali di tamponamento di facciata, strutturalmente e funzionalmente collegati solo a ciascun corpo di fabbrica preso singolarmente; valuti con riferimento agli interventi previsti dalla impugnata delibera assembleare, in relazione alle caratteristiche strutturali e funzionali dei muri perimetrali dei vari corpi di fabbrica che compongono il Condominio V****O S****o quale sia il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione applicabile nel caso di specie.

§§§§§§

Allesito dell'espletata istruttoria, esaminati gli atti e i documenti prodotti, il Tribunale osserva quanto segue.

Il CTU depositava lelaborato peritale in data 3.9.2021.

Dalla lettura dello stesso si evince, per quanto in questa sede rileva, come il tecnico incaricato abbia evidenziato che, tanto dalla lettura delle tavole grafiche, quanto dal contraddittorio con i CC.TT.PP., durante il sopralluogo del 25.05.2021, che:

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 5 di 10

1. dalla rappresentazione grafica dei piani seminterrato e terra di cui al fascicolo dei grafici estratti dalla C.E. n. 534/1985 - doc. 10 , emerge fin da subito come il complesso immobiliare Condominio V****O S****o non si presenti di fatto come un'unica entità strutturalmente collegata, bensì si possa suddividere in almeno tre entità apparentemente indipendenti e più precisamente:

- la prima entità (sagoma celeste nell'unità tavola doc. 10) è costituita da n. 13 locali ad uso cantina al seminterrato; n. 13 autorimesse al piano terra con locali ad uso taverna ed annessi servizi igienici; n. 6 abitazioni al piano primo; n. 6 abitazioni al piano secondo di cui n. 5 con sviluppo anche al piano terzo o-sottotetto; n. 1 abitazione al piano terzo -sottotetto. Tutte le predette unità immobiliari hanno evidentemente in comune, una rispetto all'altra e ciascuna rispetto all'intera entità trattata, le pareti divisorie interposte fra ciascuna, nonché le parti esterne, i corpi scala, il coperto ed in generale (salvo patto contrario) tutto quanto indicato nell'art. 1117 del C.C. in tema di condominio. Nel merito, evidenzia ancora il CTU, è opportuno segnalare come l'art. 1123 del C.C. individui altresì i c.d. condominii parziali ovvero quelli costituiti da parti comuni suscettibili di utilizzo separato di una sola parte dei condomini: Nel caso in esame il CTU individuare, a titolo di esempio, i corpi scala suddivisi per i vari civici e catastalmente identificati coi subalterni 27 30 33 37 (beni comuni non censibili).

Tutte le unità immobiliari ricomprese all'interno della prima entità, per i motivi sopra riportati, si presentano funzionalmente e strutturalmente collegate una con l'altra;

- La seconda entità (sagoma verde nell'unità tavola doc. 10 della CTU) è costituita dalle due abitazioni con tipologia a schiera, disposte su due piani fuori terra ed una delle due anche al seminterrato e dotate ciascuna di ingresso e corti indipendenti ed autorimesse e pertinenziali. Esaminando le tavole grafiche individua il CTU, anche per queste ultime, una connessione strutturale, avendo in comune la parete portante dei solai e del tetto, fra loro interposta;

- La terza entità (sagoma rossa nell'unità tavola doc. 10 cit.) è costituita da n. 5 locali ad uso cantina al seminterrato, n. 6 autorimesse al piano terra; n. 2 abitazioni al piano primo

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 6 di 10

di cui una con ingresso indipendente, corti esclusive e con sviluppo anche al piano secondo; ulteriori due abitazioni al piano secondo ed infine un'ultima abitazione al piano terzo.

Anche nel caso in specie, rileva il CTU, considerata la conformazione planimetrica dell'entità in esame, viene ravvisata la presenza della connessione strutturale fra tutte le unità immobiliari, dipendente dalla parete portante dei solai e del coperto interposta fra le unità stesse nonché, fatta eccezione per l'abitazione con ingresso esclusivo e corti

pertinenziali (mappale 167), l'esistenza della connessione funzionale.

2. Passando in rassegna le planimetrie del piano primo, secondo e terzo, raccolte nel fascicolo dei grafici doc. 11 emergono altri elementi fondamentali attraverso i quali vi è la possibilità di ridurre il numero delle entità strutturalmente e funzionalmente indipendenti che compongono l'intero compendio immobiliare e fino ad ora definite, da tre a due, in quanto fra il corpo di fabbrica precedentemente individuato col n. 1 (sagoma celeste) e quello indicato col n. 2 (sagoma verde), si è individuato un collegamento strutturale che mette in correlazione, l'una con l'altra, le due citate entità. Di tale circostanza, evidenzia il CTU, si è altresì avuta conferma attraverso alcuni elementi rinvenuti durante il sopralluogo effettuato in contraddittorio con i CC.TT.PP., laddove, fra il civico 93 ed il civico 91 si è rinvenuta la presenza di balconate e corpo scala realizzati non in aggetto, come nei restanti casi ricorrenti sull'intero complesso, bensì ancorati lateralmente ad entrambe le adiacenti strutture, attraverso pareti e solai in c.a. (foto 1, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 allegate alla CTU). Per una migliore comprensione della collocazione degli elementi di collegamento strutturale delle due entità appena trattate si veda la riproduzione grafica unita in doc. 12 della CTU, stralciata dalle tavole della Variante comunale autorizzata, nonché le corrispondenti didascalie di cui alla foto 18.

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 7 di 10

Per quanto attiene agli specifici quesiti rivolti dal Giudice, il CTU, con lelaborato depositato il 3.9.2021, rispondeva come di seguito riportato:

1) () Rifacendosi a quanto esposto nel capitolo relativo all'inquadramento catastale si specifica che le parti attrici sono rispettivamente proprietarie:

- in quanto al Sig. A****C C****o S****A della porzione di edificio con accesso dalla Via Amleto o S****o civico n. 91 insistente sul Mappale 165 e sopra provvisoriamente individuata nel Corpo 2 ;

- in quanto alla Sig.ra M****a I****I della porzione di edificio con accesso dalla Via Amleto S****o civico n. 89 insistente sul Mappale 166 e sopra provvisoriamente individuata nel Corpo 3 .

() si ritiene di aver individuato gli elementi per i quali le due unità degli attori sopra identificate, sebbene insistenti su particelle catastali separate dal resto del complesso

edilizio, sono caratterizzate da una connessione strutturale che le individua come unica entità strutturalmente collegata alla porzione di edificio provvisoriamente sopra individuata come Corpo 1 .

Alla luce di queste ultime considerazioni si riferisce che le pareti perimetrali che delimitano le proprietà delle parti attrici, che nella fattispecie non sono semplicemente di tamponamento ma hanno funzione portante della struttura, sono destinate a servire solo parte del Condominio e nel particolare, facendo espresso richiamo ai grafici di cui al fascicolo doc. 11 , alla porzione identificata con colorazione celeste e numero 1 .

2) () Esaminata la documentazione agli atti di causa, nel particolare impugnata delibera condominiale del 23.01.2019 oggetto della citazione, è emerso che gli interventi portati all'ordine del giorno e poi deliberati, riguardavano, per quanto si legge dal relativo verbale, seppure in forma molto generica, la manutenzione a tutte le facciate dei vari corpi di fabbrica nonché le relative spese accessorie (tecniche e amministrative). Facendo espresso richiamo a quanto trattato in precedenza ed alle

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 8 di 10

risultanze delle verifiche eseguite esposte nella presente relazione, si ritiene che, in relazione alle caratteristiche strutturali e funzionali dei muri perimetrali dei vari corpi di fabbrica che costituiscono il Condominio V****O S****o, il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione applicabile debba tenere conto delle due entità condominiali, così come individuate nei capitoli precedenti. Nel particolare costituiranno un primo condominio c.d. parziale le unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica individuato con il n. 1 (colorazione celeste) nel grafico unito in doc. 11 ed un secondo condominio parziale quelle facenti parte del corpo di fabbrica individuato con il n. 2 (colorazione verde). Ai fini della mera ripartizione delle spese deliberate, dovranno dunque essere elaborate le relative tabelle derivate, utilizzando le carature millesimali già in essere per l'intero complesso condominiale e con esse suddivise rispettivamente le spese che, in maniera distinta, riguardano i due diversi corpi di fabbrica.

Conclude il CTU la propria relazione specificando che le valutazioni dal medesimo effettuate sono scaturite dall'analisi oggettiva degli elementi tecnico-costruttivi che caratterizzano il complesso immobiliare denominato Condominio V****O S****o, così come richiesto dal quesito ricevuto.

\$\$\$\$\$\$

Tanto premesso ed illustrata, nelle parti essenziali, la CTU disposta ad istruire la presente causa, decorsi i termini ex art. 190 c.p.c. assegnati all'udienza del 16.2.2022 da questo Giudice, si deve evidenziare come la delibera condominiale impugnata dagli odierni attori sia da annullare, in quanto emessa in violazione dei criteri di ripartizione delle spese di cui

all'art. 1123, commi 2 e 3, c.c.

Si verte, infatti, nel caso di specie, come sopra ampiamente evidenziato in fatto, in materia di condominio parziale.

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 9 di 10

In tema di condominio parziale, peraltro, la Suprema Corte di Cassazione ha elaborato il principio secondo cui il diritto di proprietà su tali beni appartiene solo ai condomini delle unità con le quali gli stessi siano in rapporto di pertinenza in quanto mancherebbero, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, gli elementi per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti. Tale assunto implica che la composizione dell'assemblea e delle maggioranze si modificherebbe in base alla titolarità delle parti comuni, ossia non sussisterebbe il diritto di partecipare all'assemblea, relativamente alle cose, agli impianti, ai servizi da parte dei condomini che non ne avessero appunto la titolarità. Pertanto, da quanto sopra esposto ne discende che nell'ambito dell'istituto del condominio parziale si realizzano deroghe alle norme generali inerenti la gestione e l'imputazione delle spese (cfr., ad esempio, Cass. Civ., sez. II, 18/04/2005 n. 8066).

Ai sensi dell'art. 1123, co. 2, c.c., in tema di condominio di edifici, se le cose comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa (come appunto nel caso di specie), le spese, a meno che non vi sia un diverso accordo adottato all'unanimità dalle parti, vanno ripartite in proporzione all'uso che ogni condomino può farne. (cfr. Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 6010 del 28 febbraio 2019).

Ancora, sul tema di che trattasi, la giurisprudenza di legittimità è costante nell'affermare che sussiste il condominio parziale "ex lege", in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale; tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate. (cfr. Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 4127 del 2 marzo 2016 e Cass. civ. n. 22179/2014).

La delibera condominiale impugnata, pertanto, deve essere annullata.

\$\$numero_ruolo\$\$ \$\$anno_ruolo\$\$ pagina 10 di 10

Trattandosi di questione giuridica abbastanza complessa e di non facile soluzione e quella sottesa all'impugnazione di che trattasi, sussistono giuste ragioni per disporre la compensazione delle spese di lite tra le parti;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta con atto introduttivo del

presente giudi zio, ogni altra pretesa o eccezione disattesa, così provvede:

1) pronuncia lannullamento della delibera adottata dallassemblea condominiale del Condominio V****O S****o sito a Faenza, in via S****o nn. 83 -85 -87 -89 -91 -93 -95 -97 e in via V****O Badia nn. 33 -35 -37 -39 -41 -43 in data 23.01.2019 nella parte relativa alla ripartizione delle spese inerenti al rifacimento della facciata condominiale;

2) dispone l integrale compensazione delle spese di lite tra le parti, ponendo le spese di C.T.U. in via definitiva a carico di ciascuna parte nella misura del 50%.

Così deciso in Ravenna, il giorno 5.7.2022

Il Giudice

dott.ssa Sabrina Bosi