



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Corte D'Appello di Roma
7° SEZIONE

R.G. 540/2018

La Corte D'Appello di Roma, 7° SEZIONE, in persona dei magistrati:

Dottor Franco Petrolati	Presidente
Dr.ssa Assunta Marini	Consigliere
Avv. Paolo Caliman	Cons. Ausiliario Rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II grado

tra

[REDACTED], residente alla Via [REDACTED]
Roma ed ivi elettivamente domiciliato al [REDACTED] presso l' Avv.
[REDACTED], p.e.c. [REDACTED]
[REDACTED] che lo rapp.ta e difende per procura in calce all'atto di
appello; [REDACTED] appellante

e

CONDOMINIO in Roma alla [REDACTED], in persona
dell'Amm.re in carica dr.ssa [REDACTED] elett.te dom.to in Roma alla
Via [REDACTED] presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED]
(c.f. [REDACTED] ed [REDACTED] (cf. [REDACTED] -
[REDACTED] che lo rappresentano e difendono per mandato in calce alla
comparsa di costituzione, p.e.c. [REDACTED]
[REDACTED] appellato



CONCLUSIONI: per parte appellante quelle formulate nell'atto d'appello e per parte appellata quelle formulate in Comparsa di costituzione , nonché per entrambe quelle rese telematicamente all'udienza del 27.09.2023 .

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza n. 22496/2017 il Tribunale di Roma nel procedimento RG. 30863/2013 avente ad oggetto impugnativa delibera condominiale per lavori straordinari è stato emesso il seguente dispositivo: “... Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da [REDACTED] [REDACTED] con atto di citazione ritualmente notificato in data 4.5.2013. contro il Condominio nell'edificio in Roma, [REDACTED] convenuto costituito, così decide: a) Rigetta le domande proposte dall'attore; b) Condanna l'attore a rimborsare al Condominio convenuto le spese del presente giudizio, che liquida, d'ufficio in complessivi € 4.000.00 per competenze professionali, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge. Così deciso in Roma, il 29 novembre 2017.”.

La vertenza di cui sopra è stata così narrata dal Tribunale giudicante: “ Con atto di citazione ritualmente notificato il giorno 4.5.2013, [REDACTED] [REDACTED] condomino dell'edificio in Roma, [REDACTED] (in quanto proprietario esclusivo dell'unità abitativa all'interno 6), ha impugnato (per sentirne dichiarare «l'inesistenza, illegittimità, inefficacia, nullità e/o annullabilità» la deliberazione dell'assemblea condominiale, costituita, in seconda convocazione, in data 12.3.2013, con la quale (in assenza dell'esponente e con il voto favorevole di 795,63 millesimi su 894.15 presenti) è stata approvata l'esecuzione delle opere di manutenzione e ripristino del fabbricato in appalto all'impresa Società [REDACTED] a r.L. per un corrispettivo di complessivi € 36.837.00 (più IVA), ed è stato stabilito che il suddetto importo (oltre la parcella dell'arch. [REDACTED] già approvata dalla precedente assemblea del 29.11.2012) sarebbe stato suddiviso in una prima rata del 30%. da pagarsi con la scadenza del 1.4.2013. e (per il restante 70%) in successive cinque rate mensili eguali, con decorrenza dal 1°.5.2013, lamentando che l'assemblea,



anzitutto, non aveva approvato anche il piano di riparto (successivamente redatto dall'amministratore) e aveva disposto la riscossione delle quote per lavori, per la quasi totalità, attinenti a beni individuali. Il Condominio convenuto, ritualmente costituitosi con comparsa di risposta depositata il 2.10.2013 (udienza di prima comparizione fissata per il successivo 23.10.2013), ha resistito alle avverse impugnazioni, chiedendone l'integrale rigetto. La causa, istruita soltanto con le rispettive produzioni documentali, è stata rinviata, dopo lo scambio di memorie ex art. 183, sesto comma, cod. proc. civ., per la precisazione delle conclusioni all'udienza in epigrafe indicata e viene, quindi, in decisione dopo la scadenza degli assegnati termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. "

Seguiva sentenza gravata.

Con atto di citazione, notificato l'11.01.2018, [REDACTED] [REDACTED] ha proposto appello contestando la sentenza di I grado sotto vari profili.

Si è costituito l'appellato condominio, come in atti, chiedendo il rigetto dell'appello con vittoria di spese.

Sulle conclusioni come innanzi precisate, la causa è stata riservata in decisione ai sensi dell'art. 190 cod. proc. civ., con i termini abbreviati di gg. 20 per il deposito delle comparse conclusionali ed ulteriori 20 gg. per le memorie di replica.

L'appello è articolato nei seguenti motivi:

§ 1- VIOLAZIONE degli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. in ordine all'omessa Delibera dell'Assemblea Condominiale sul riparto del Preventivo Lavori di Manutenzione in Violazione degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c. non applicabile al caso di specie nei criteri di ripartizione delle spese condominiali.

§ 2.- VIOLAZIONE DEGLI ARTI, 115 E 1 16 C.P.C. ED ART.2697 E SS. C.C. con



conseguente erronea interpretazione delle risultanze istruttorie ed insufficiente motivazione su punti decisivi della controversia che hanno indotto il Tribunale ad applicare un criterio di ripartizione illegittimo, errata pronuncia relativa alla natura dei lavori deliberati ed alla ripartizione delle spese poste a carico dei condomini , con violazione degli artt. 1123, 1124, 1125 E 1126 C.C. , in quanto si trattava di spese relative a beni individuali , la cui quota doveva essere attribuita secondo criteri diversi da quello adottato.

I motivi esposti sono pressoché identici; infatti per entrambi l'appellante deduce che la sentenza deve essere riformata avendo il Tribunale trascurato di verificare la circostanza che il riparto dei lavori preventivati non era stato approvato esplicitamente e che, qualora fosse da ritenersi implicitamente approvato, sarebbe stato viziato per essere espressione di un erroneo criterio di ripartizione.

Infatti una ripartizione operata ai sensi dell'art. 1123 comma 1° c.c., concretizzandosi in una mera operazione matematica, potrebbe ritenersi legittima solo qualora fosse applicabile al caso concreto; nella fattispecie, poiché la maggior parte dei lavori eseguiti interessavano beni di proprietà esclusiva, la ripartizione andava effettuata secondo il disposto di cui all'art. 1123, comma II e comma III, c.c., nonché di cui all'art. 1126 c.c..

L'appellante precisa che la quasi totalità dei lavori come da capitolato versato in atti attiene a beni individuali terrazzi, balconi aggettanti; frontalini dei balconi, piantoni, stangoni, ferri del cemento armato, posa in opera guaina lungo il perimetro esterno del piano di calpestio del terrazzo, posa in opera di nuove piastrelle limitrofe allo stangone o, comunque, a beni che



risultano destinati a servire i condomini in maniera diversa, con conseguente nullità della delibera del 12.3.2013 per avere, illegittimamente, statuito su spese relative a proprietà di pertinenza esclusiva.

Conclude per l'errata l'applicazione dell'art. 1123, I comma, c.c., con conseguente nullità del piano di riparto e della delibera del 12.3.2013.

La Corte così ragiona.

I motivi sono connessi e possono essere trattati congiuntamente.

Nella fattispecie in esame l'approvazione della spesa da parte dell'assemblea è avvenuta sul costo complessivo dei lavori sulla base del preventivo presentato dall'impresa (lavori di manutenzione straordinaria) senza approvazione di un piano di riparto; l'appellante ha impugnato la delibera deducendone l'annullabilità o la nullità, in mancanza della predisposizione e approvazione di un piano di riparto che indichi chiaramente la quota di partecipazione di ciascun condomino alla spesa deliberata; deduceva altresì la nullità del riparto effettuato autonomamente dall'amministratore ai sensi dell'art.1128 cc. I comma pur trattandosi di lavori su beni di proprietà esclusiva.

Il Tribunale accertava che non vi fosse nella specie alcuna deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali né nel regolamento contrattuale di condominio, né in una delibera assembleare approvata all'unanimità.

Il Collegio ritiene di riportarsi all'orientamento della Cassazione, Ordinanza



del 24.09.2020 che ha così statuito: “ ... l’approvazione dello stato di riparto è condizione indispensabile per la concessione dell’esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione, ma la relativa delibera ha valore puramente dichiarativo, che serve ad esprimere in termini numerici un rapporto di valore già preesistente secondo i criteri stabiliti dalla legge o dalla diversa convenzione vigente nel condominio. L’obbligo del condomino di contribuire pro quota alla spesa nasce nel momento in cui l’assemblea delibera l’esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, delibera che ha valore costitutivo dell’obbligazione di contribuire alle spese”.

Confermata la legittimità della delibera va quindi esaminato il criterio di riparto applicato rispetto ai lavori da effettuare come da capitolato d’appalto approvato nella precedente delibera del 12.02.2013 i cui preventivi sono stati portati all’esame dell’assemblea del 12.03.2013, oggetto del presente giudizio, verificando se i lavori da eseguirsi erano sulle parti comuni o riguardavano anche parti di proprietà esclusiva.

Dal contratto di appalto si legge al capo B “*Restauro Parziale terrazzo*”: i lavori appaltati comprendevano lavori di ripristino funzionale delle terrazze aggettanti interno 9 (facciata anteriore) ed interno 11 (facciata posteriore) quali frontalini dei balconi, piantoni, stangoni, ferri del cemento armato, posa in opera guaina lungo il perimetro esterno del piano di calpestio del terrazzo, posa in opera di nuove piastrelle limitrofe allo stangone o, comunque, a beni che risultano destinati a servire i condomini in maniera



diversa.

Come da orientamento pressoché prevalente della giurisprudenza, tra le altre Cassazione , sentenza n.6624/2012 : “ *In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole*” . Risultando pacifica la natura e la funzione di balconi aggettanti degli interni n.9 ed 11, la ripartizione delle spese dei lavori di tali parti ai sensi dell'art.1123 c.c. I comma risulta viziata con conseguente nullità del relativo piano di riparto.

Gli stangoni oggetto del capitolato sono stati ritenuti dalla Cassazione, sentenza n.21199 del 31.10.2005, come *elementi strutturali interni*, costituenti la base di calpestio dei balconi, e, dunque, parti integranti degli appartamenti corrispondenti, per cui non avrebbero potuto essere oggetto di deliberazioni impositive di spese (e, dunque, di relativa ripartizione) da parte dell'assemblea del condominio; questa avrebbe potuto, invece, legittimamente deliberare in tema di sistemazione dei prospetti e degli eventuali elementi decorativi esterni di tali parti aggettanti del fabbricato, in quanto assolvienti all'estetica complessiva dell'edificio.



L'appello è fondato e deve essere accolto con riforma della sentenza gravata e dichiarazione di nullità del riparto, effettuato in violazione dell'art. 1123 c.c. I e II comma, dei lavori di manutenzione straordinaria del Condominio di Via [REDACTED] come in atti, approvati con la delibera del 12.03.2013.

I rimanenti motivi vanno assorbiti.

In ordine alle spese di lite *osserva il Collegio* che in caso di riforma in tutto o in parte della sentenza impugnata occorre provvedere alla diversa attribuzione delle spese di lite in quanto il relativo onere delle spese processuali deve essere attribuito e ripartito in relazione all'esito complessivo della lite e non in base al singolo grado; pertanto, atteso l'accoglimento dell'appello formulato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] con la conseguente riforma della sentenza di primo grado, condanna il Condominio, come in atti., soccombente, al pagamento a favore dell'appellante delle spese di I grado liquidate, visto il valore della lite in € 36.000,00, la non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate, gli scritti difensivi, atteso il DM. 55/ 2014 vigente all'epoca, la non contestazione degli importi liquidati dal Tribunale, in € 4.000,00 oltre € 600,00 per spese (comprehensive contributo unificato) nonché spese generali IVA, se dovuta, e CPA.

Le spese di secondo grado, secondo gli indicati parametri, atteso il DM. 8 marzo 2018, vanno determinate in € 4.300,00 per compensi, oltre € 247,00 per spese (comprehensive c.u.), oltre spese generali, C.P.A ed IVA, se dovuta,



con la condanna al pagamento del Condominio, come in atti, a favore della parte appellante come in atti.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] nei confronti del CONDOMINIO [REDACTED] come in atti, avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 22496/2017 così provvede:

- 1) In accoglimento dell'appello ed in riforma della gravata sentenza dichiara la nullità del riparto, in violazione dell'art. 1123 c.c., I e II comma, per i lavori di manutenzione straordinaria del Condominio di [REDACTED] come in atti, approvati con la delibera del 12.03.2013,
- 2) condanna la parte appellata, Condominio in [REDACTED] come in atti, al pagamento, in favore della parte appellante, [REDACTED] delle spese del doppio grado del presente grado del giudizio, che liquida per il primo grado in € 4.000,00, oltre € 600,00 per spese ed il 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge; per il presente grado in € in € 4.300,00 per compensi, oltre € 247,00 per spese (comprensive c.u.), oltre spese generali, C.P.A ed IVA, se dovuta.

Così deciso nella camera di consiglio della 7° SEZIONE, in data 08/11/2023.

Il Consigliere Ausiliario

Il Presidente

Relatore / Estensore

dottor Franco Petrolati

Avv. Paolo Caliman

