

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V
Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 45484/17 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

██
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli avv ██████████
██████████ e ██████████ che lo rappresentano e difendono in
forza di procura in atti

ATTORE

E

CONDOMINIO VIA ██████████ in Roma
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv ██████████
██████████ che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attore esponeva quanto segue. Di essere proprietario di un appartamento facente parte del Condominio convenuto. Che, in data 7-11-2016, l'assemblea, al quinto punto all'o.d.g., aveva deliberato (prima di verificare le offerte) che le spese, inerenti lavori straordinari quali restauro facciate, balconi, frontalini, ecc., 'verranno suddivise secondo il seguente criterio: suddivisione per mm di proprietà i frontalini, i sottobalconi, i pali, i ponteggi, l'intonaco, le travi posteriori e copertine travi posteriori, 50% copertine terrazzo ██████████ ██████████ e 50% copertine muretti balconi posteriori. Tutto il resto è privato'. Che detta delibera era illegittima in quanto i balconi in oggetto, senza valore artistico, avrebbero dovuto essere considerati di proprietà esclusiva degli appartamenti ai quali accedevano donde nessun potere aveva l'assemblea di deliberare spese di manutenzione agli stessi inerenti.

Ciò premesso chiedeva che fosse dichiarata nulla/annullata la suddetta delibera. Con vittoria di spese.



Si costituiva il convenuto eccependo che la delibera impugnata non recava alcuna decisione nel senso prospettato dall'attore in quanto decideva in ordine al criterio di riparto di spese per sostenere lavori 'ancora da sottoporre al vaglio dell'assemblea' e non imponeva alcun lavoro sulle parti private. Che inoltre l'assemblea aveva seguito i criteri di legge e regolamentari previsti e che i frontalini dei balconi e la parte inferiore degli stessi avevano, avendo caratteristiche uniformi, una precisa funzione estetica e di decoro, irrilevante l'assenza di fregi, che li rendeva beni comuni.

Concludeva chiedendo il rigetto dell'avversa domanda, con vittoria di spese da distrarre.

All'esito del giudizio le parti concludevano come da verbale e, all'udienza del 27-6-2018, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

In primo luogo occorre rilevare che la decisione impugnata integra vera e propria delibera di contenuto precettivo per i partecipanti al condominio, irrilevante che la spesa non sia stata contestualmente deliberata, in quanto l'assemblea, a maggioranza, ha dettato precisi criteri di riparto di spese relative alla manutenzione di parti dell'edificio (criteri immediatamente applicabili al momento dell'approvazione della spesa inerente i beni elencati in delibera ove successivamente diversamente non disposto) affermando la natura di beni comuni, a mente dell'art. 1117 cc, anche di parti che fanno parte dei balconi in oggetto. Ebbene, se tali beni comuni non sono, la delibera sarebbe affetta da nullità in quanto l'assemblea avrebbe agito al di fuori dei suoi poteri assumendo decisioni in ordine ai criteri di riparto di spese afferenti beni in proprietà solitaria (per inciso ben può l'assemblea deliberare sui criteri generali di riparto delle spese, per i beni comuni, a maggioranza –quindi con atto non avente natura negoziale- purchè non vengano violate le disposizioni di legge o quelle regolamentari).

La decisione involge la questione della natura dei balconi in oggetto posto che i criteri di riparto dettati involgono, come detto, pacificamente anche parti di detti balconi quali ad esempio i frontalini ed i sottobalconi.

Come risulta chiaramente dalle incontestate fotografie versate in atti dall'attore i balconi ivi rappresentati sono totalmente in oggetto rispetto alle linee verticali perimetrali dell'edificio.

Orbene una chiara e condivisibile giurisprudenza di legittimità (fra le altre v. Cass. 14576/04, Cass. 15913/07 e Cass. 587/11) afferma che i balconi aggettanti, costituendo prolungamenti delle corrispondenti unità



immobiliari, appartengono in via esclusiva al proprietario di queste considerato altresì che non hanno funzione divisoria fra i piani e non fungono da copertura del piano inferiore in quanto da un punto di vista strutturale sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani poiché possono esistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante. Pertanto i balconi aggettanti non costituiscono proprietà comune fra i condomini e non hanno funzione comune ma esclusiva sì che gli oneri di manutenzione debbono essere sopportati solo dai proprietari dei balconi aventi tali caratteristiche. Solo laddove i balconi rechino rivestimenti esterni pregiati o fregi decorativi ed ornamentali sì da conferire al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi comuni (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17 che peraltro la difesa dell'attore richiama in sede di memorie conclusive ma palesemente mal interpreta posto che tutte le parti dei balconi in aggetto ivi indicate devono potersi considerare comuni solo se decorative). Ma elementi di decoro ulteriore non risultano all'evidenza presenti sui balconi in aggetto nel caso in esame (v. fotografie prodotte) mancando qualsivoglia fregio o rivestimento di pregio.

Segue l'accoglimento della domanda avanzata dall'attore in quanto l'impugnata delibera deve ritenersi affetta da nullità per avere deciso in ordine ai criteri di riparto di spesa non inerente beni comuni.

Alla soccombenza segue la condanna di parte convenuta a rifondere, in favore dell'attore, le spese di lite che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea del Condominio convenuto in data 7-11-2016 al punto 5 all'ordine del giorno. Condanna il convenuto a rifondere, in favore dell'attore, le spese di lite che si liquidano in complessivi €4500,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 22.10.2018

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron.

