

Sentenza n. 24263/2018 pubbl. il 19/12/2018

RG n. 19638/2015

Repert. n. 27106/2018 del 19/12/2018



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 19638/2015 promossa da:

..... in persona del legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.:

Parte attrice

Contro

CONDOMINIO

..... IN ROMA, in persona
dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio degli avv.ti: [.....

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso, notificato il 16.10.2015 al Condominio
..... unitamente al decreto di fissazione dell'udienza,
l'Autorimessa esponeva:
che il 16.12.2014 si era tenuta l'assemblea del predetto Condominio,
assente la ricorrente;
che in quella sede veniva approvata una delle due offerte (ditta
per i lavori di regolarizzazione dell'altezza delle ringhiere dei balconi e
l'assemblea autorizzava l'amministratore alla ripartizione secondo la
tabella A;

pagina 1 di 5



che l'addebito all'esponente *pro quota*, secondo tabella A, delle spese correlate all'intervento, era illegittimo, in quanto i balconi non erano parte comune dell'edificio e non erano inclusi nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c..

Ciò esposto, l'

chiedeva all'adito Tribunale di "accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 16.12.2014, comunicata alla ricorrente in data 2.3.15, per tutte le ragioni di cui in premessa. Con vittoria di spese ... da distrarsi...".

Si costituiva il CONDOMINIO IN ROMA

eccependo in via pregiudiziale la inammissibilità dell'impugnazione di delibera assembleare a mezzo citazione e comunque la tardività della stessa impugnazione, con conseguente impossibilità di far valere vizi di annullabilità della delibera; nel merito contestava in fatto ed in diritto l'avversa domanda chiedendone il rigetto.

Esperito il tentativo obbligatorio di mediazione, con esito negativo, erano assegnati i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c.. L'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza di precisazione delle conclusioni, dinanzi allo scrivente divenuto assegnatario del procedimento, erano concessi i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Vanno esaminate in primo luogo le questioni pregiudiziali.

Nel nuovo contesto di disciplina, a seguito della riforma (L. 220/12), l'impugnativa ex art. 1137 c.c. va di regola incoata con atto di citazione; laddove proposta con ricorso, tuttavia, non si verifica un'ipotesi di radicale inammissibilità dell'impugnativa e, in ossequio al generale principio di conservazione degli atti, il Giudice è comunque tenuto ad emettere il decreto di comparizione delle parti ed a concedere il termine a comparire, in favore del Condominio convenuto.

Il Condominio, nel caso in esame, si è costituito, difendendosi anche nel merito e senza chiedere la fissazione di una nuova udienza per la mancanza, nel ricorso, dell'avvertimento previsto dal n. 7 dell'art. 163 c.p.c. o per il mancato rispetto del termine a comparire (ovvero, per quelle cause di nullità dell'atto introduttivo la cui conseguenza, in base al chiaro dettato normativo dell'art. 164 c.p.c., sarebbe stata



solo la fissazione di una nuova udienza, non certo la chiusura del processo con una pronunzia di mero rito).

Poiché è la parte convenuta costituita che deve chiedere la fissazione della nuova udienza, la mancata richiesta ha determinato la completa sanatoria dei vizi dell'atto introduttivo. Vale aggiungere, inoltre, che nello stesso decreto di fissazione dell'udienza il giudicante aveva – di sua iniziativa – inserito l'avvertimento previsto dal n. 7 dell'art. 163 c.p.c. e fissato l'udienza in modo da garantire il rispetto del termine a comparire (il quale, in concreto, è stato rispettato).

Riguardo all'eccepita tardività dell'impugnazione, la questione non rileva in questo giudizio, perché il vizio della delibera che si intende far valere (effettivamente sussistente) è di nullità e, com'è noto, lo spirare del termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c. è idoneo a consolidare solo le delibere che siano affette dal meno grave vizio dell'annullabilità.

Venendo al merito, l'impugnazione è fondata.

La questione centrale da dirimere è in ordine alla proprietà delle ringhiere dei balconi, che sono state oggetto degli interventi di innalzamento.

Va premesso che *"i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata"* (così Cass. 21.01.2000 n. 637; v. anche Cass. 23.09.2003 n. 14076; Cass. 30.07.2004 n. 14576).

La funzione propria delle ringhiere dei balconi è quella di protezione del calpestio, e ne è evidente la finalità a vantaggio della proprietà dei balconi stessi, perché le ringhiere consentono la fruibilità dei balconi che altrimenti sarebbe preclusa.

La funzione di sicurezza svolta dalle ringhiere, di per sé, è del tutto estranea all'ambito del decoro architettonico e ne rivela la natura di bene estraneo al condominio ed appartenente al proprietario esclusivo dei balconi su cui insistono.

L'unica eccezione che può farsi è nel caso in cui le ringhiere metalliche, per lo speciale materiale, i fregi o le decorazioni di cui siano rivestite, per il loro particolare disegno, appaiano avere un ruolo anche nel caratterizzare, dal punto di vista estetico, la facciata dell'edificio.



Nel caso in esame, non risulta però che le ringhiere del fabbricato condominiale siano dotate di questa "accessoria" funzione decorativa. Dalle foto in atti (e senza che, ad avviso del giudicante, vi sia bisogno di ricorrere al parere di un esperto), è dato evincere che le ringhiere non hanno un impatto visivo significativo, presentandosi sottili e poco evidenti.

Le linee formate degli elementi metallici sono molto semplici e non elaborate e sono prive di qualsiasi fregio o elemento decorativo.

Non si può dire, pertanto, che i parapetti metallici a protezione dei balconi contribuiscono a caratterizzare in senso positivo l'estetica del fabbricato.

Ne consegue che tali ringhiere appartengono ai proprietari dei balconi e non sono cose comuni.

Le spese relative agli interventi sulle ringhiere dei balconi, dunque, dovevano far carico ai proprietari degli stessi e non essere attribuiti ai tutti i condòmini secondo le tabelle millesimali.

L'assemblea del 16.12.2014, disponendo in quest'ultimo senso, ha di fatto attratto alla proprietà comune dei beni che, invece, sono di pertinenza individuale, esorbitando dai suoi poteri e violando il diritto dei condòmini non proprietari di balconi - costretti al pagamento pro quota delle relative spese - all'integrità del loro patrimonio.

La delibera impugnata (limitatamente al punto di interesse, di cui al n. 8 dell'o.d.g.) va pertanto dichiarata nulla.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale dichiara nulla la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO

nell'adunanza del 16.12.2014, limitatamente al punto n. dell'o.d.g..

Condanna il CONDOMINIO alla refusione, in favore di parte opponente, delle spese di lite, che liquida in euro 125,00 per esborsi ed euro 2.430,00 per compensi



Sentenza n. 24263/2018 pubbl. il 19/12/2018

RG n. 19638/2015

Repert. n. 27106/2018 del 19/12/2018

professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, con
distrazione a vantaggio del procuratore dichiaratosi antistatario.
Roma, 17.12.2018

Il Giudice

dott. Sebastiano Lelio Amato

