

Tribunale Catania, III Sez., 05.04.2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giada Maria Patane
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 8447/2014 promossa da:

L.P.I., (C.F. (...)), domiciliato in VIA G. N.16 P.; rappresentato e difeso dall'avv.
procura in atti.

giusta

ATTORE

contro

CONDOMINIO O., VIA (C.F. (...)), domiciliato in , rappresentato e difeso dall'avv.
giusta procura in atti.

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato in data 26.05.2014, parte attrice conveniva in giudizio il condominio " O.", sito in P., alla via G. N. n. 12, al fine di ottenere l'annullamento o la declaratoria di nullità della delibera adottata dal condominio convenuto in data 29.04.2014, relativamente al punto 2.

In particolare parte attrice ha esposto che nella detta delibera il condominio ha posto a carico della stessa tutte le spese sostenute per il rifacimento dei parapetti dei balconi di proprietà esclusiva della L.P., mentre la stessa si duole di tale scelta in quanto tale costo andrebbe suddiviso tra tutti i condomini, perché i parapetti costituiscono parte integrante della facciata dell'immobile, concorrendo al decoro della stessa.

Costitutosi in giudizio, il condominio convenuto ha chiesto il rigetto della domanda in quanto i parapetti non svolgerebbero alcuna funzione decorativa e pertanto le relative spese di rifacimento, in maniera corretta, sono state poste a carico esclusivo dell'attrice.

Svolta CTU, la causa veniva posta in decisione con i termini di legge.

La domanda formulata da parte attrice non è fondata e va pertanto rigettata.

Al fine di risolvere la controversia in esame, è necessario disaminare la natura dei parapetti del lastrico solare, al fine di stabilire se gli stessi abbiano natura condominiale o siano di proprietà esclusiva.

Infatti dalla consulenza tecnica è emerso che i parapetti oggetto di causa delimitano il lastrico solare di proprietà esclusiva di parte attrice.

La S.C. in materia di parapetti della terrazza a livello ha statuito che "In tema di condominio di edifici, la terrazza a livello dell'appartamento di proprietà esclusiva di un singolo condomino assolve la stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che alle spese per la relativa riparazione o ricostruzione devono contribuire, oltre

al proprietario della terrazza, tutti i condomini dei piani sottostanti. E, in correlazione con tale obbligo, è configurabile il diritto dei condomini di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza, mentre sono a carico esclusivo del proprietario di questa le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri simili ripari, in quanto esse servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza. (Cass. 15389/2000)

Come detto sopra, la consulenza tecnica ha accertato, nella fattispecie in esame, che si tratta di parapetti che delimitano la terrazza di proprietà esclusiva della L.P. e pertanto trova applicazione il principio sopra richiamato, che, prescindendo dall'inserimento del parapetto del contesto architettonico dell'edificio condominiale, ha riguardo soltanto alla funzione svolta dallo stesso.

Infatti in materia di lastrico solare trova applicazione la regola stabilita dall'art. 1126 c.c. a cui bisogna fare riferimento, anche nella fattispecie in esame, e rispetto alla quale la giurisprudenza della S.C. ha dato prevalente rilievo alla funzione di copertura svolta dal manufatto.

Poiché la funzione attiene alla praticabilità della terrazza, la S.C. conclude nel ritenere che i parapetti siano di proprietà esclusiva e pertanto le relative spese devono essere poste a carico esclusivo del proprietario.

Pertanto alla luce di quanto sopra, la delibera impugnata va confermata in quanto correttamente ha posto le spese per il rifacimento dei parapetti a carico esclusivo della proprietaria della terrazza.

Data la materia trattata, si ritiene equo compensare le spese processuali tra le parti di causa e le spese di ctu vanno poste a carico delle parti in misura di metà ciascuno.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

1) Rigetta la domanda di parte attrice e per l'effetto conferma la delibera adottata dal condominio convenuto in data 29.04.2014, limitatamente al punto 2 della stessa.

2) Compensa le spese tra le parti. Pone le spese di consulenza tecnica definitivamente a carico di entrambe le parti nella misura di metà ciascuno.

Così deciso in Catania, il 5 aprile 2019.

Depositata in Cancelleria il 5 aprile 2019.