

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. [REDACTED] Ruolo Generale Contenzioso

TRA

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv [REDACTED]  
[REDACTED] che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO [REDACTED] in Roma  
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv [REDACTED]  
[REDACTED] che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attrice esponeva quanto segue. Di essere proprietaria di un appartamento, privo di balcone, facente parte del Condominio convenuto. Che, in data 5.10.2017, l'assemblea, al primo, secondo e terzo punto all'o.d.g., aveva deliberato in ordine a lavori di manutenzione straordinaria dei balconi. Che, in data 19-4-2017, l'assemblea aveva, ai punti 2, 3 e 4 dell'o.d.g., approvato spese inerenti sempre detti lavori. Che la delibera approvata in data 5-10-2017 al primo punto all'o.d.g. era affetta da nullità/annullabilità in quanto il riparto della spesa, effettuato in base alla tabella A sul rilievo che le opere riguardavano l'armonia dei prospetti dell'edificio, derogava i criteri di legge considerato che i balconi in oggetto (oggetto di intervento) erano di proprietà esclusiva e non beni comuni. Che le delibere approvate ai punti 2 e 3 erano illegittime in quanto non erano stati indicati i nomi dei votanti a favore e contro. Che le delibere approvate in data 19-4-2017 erano affette da nullità in quanto non approvate all'unanimità ed in deroga ai criteri legali di riparto. Ciò premesso chiedeva che fossero dichiarate nulle/annullate le delibere impugnate. Con vittoria di spese.



Si costituiva il convenuto contestando quanto ex adverso affermato e precisando in particolare che, con la delibera del 19-4-2017 peraltro tardivamente impugnata, non è stata approvata alcuna deroga al riparto, demandato ai criteri legali, ma sono stati approvati solo dei preventivi senza alcuna suddivisione delle spese. Concludeva chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

All'esito del giudizio le parti concludevano come da verbale e, all'udienza dell'11-6-2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

Non appaiono sussistere i presupposti per dichiarare cessata la materia del contendere peraltro neanche chiesta dalle parti con le necessarie motivazioni a cagione del fatto che la formulazione dell'ordine del giorno approvato con la prodotta delibera dell'11-6-2018, che richiama un non meglio precisato 'verbale della ditta esecutrice dei lavori.. da ratificare', non consente di apprezzare se la ratifica aveva proprio ad oggetto le singole spese approvate con le delibere impuginate e con i medesimi contestati riparti.

Con un invero confuso atto introduttivo intitolato '...impugnazione della delibera..' parte attrice si duole *tout court* delle delibere approvate in data 5-10-2017 relative a spese per interventi sui balconi in oggetto e più in particolare di quella approvata al 1 punto all'o.d.g. (in tema di corresponsione del compenso al soggetto che aveva redatto il computo metrico), al secondo (in tema di corresponsione del compenso al direttore dei lavori) ed al terzo (in tema di approvazione del preventivo presentato dalla ditta appaltatrice) ma in realtà contesta, salvo che per il motivo più oltre indicato, solo la modalità di formazione del piano di riparto di dette spese sull'assunto che, essendo spese 'individuali', l'assemblea non avrebbe avuto il potere di ritenerle 'comuni' e di ripartire fra tutti i partecipante gli oneri. Evidenziando ulteriormente (quanto alle delibere di cui ai punti 2 e 3) quale vizio anche la mancanza dell'indicazione dei nomi dei votanti a favore e contro.

Indi contesta, per la mancanza dell'unanimità dei consensi e per la violazione del criterio di riparto, anche delibere approvate in epoca precedente (sullo stesso argomento ma sulla base di diversi ed altri preventivi) e segnatamente le delibere approvate ai punti 2, 3, 4 all'o.d.g. in data 19-4-2017.

Il motivo di doglianza, che involge le delibere approvate il 5.10.2017 ai soli punti 2 e 3 all'o.d.g., fondato sul rilievo che sarebbe mancata l'indicazione dei nomi dei votanti a favore e contro coglie nel segno atteso che, dal verbale prodotto, risulta solo che 'l'assemblea approva'



senza alcuna specificazione se all'unanimità, a maggioranza e con quale misura di partecipazione. L'assenza di indicazioni circa i nominativi dei soggetti che hanno votato la decisione (necessarie per rilevare eventuali conflitti di interesse onde espungere eventuali partecipanti non legittimati e per evidenziare le singole quote e verificare la sussistenza delle maggioranze di legge) non consente di accertare in quale guisa l'approvazione sia stata assunta con la conseguenza che le delibere impugnate sotto tale profilo devono essere annullate per un vizio di formazione della volontà dell'organizzazione condominiale (Cass. SSUU 4806/05).

Quanto all'ulteriore motivo di contestazione delle delibere approvate il 5-10-2017 ma anche del 19-4-2017 (sull'assunto non contestato che all'approvazione delle delibere sia seguito il piano di riparto predisposto dall'amministratore con gli stessi criteri adottati il 5-10-2017 e che anche in tale sede si è provveduto comunque ad approvare una delibera avente ad oggetto la manutenzione di beni esclusivi) si osserva quanto segue.

L'assemblea, a maggioranza, ha dettato a verbale, ai punti 1, 2 e 3 all'o.d.g. precisi criteri di riparto delle spese sostenute/da sostenere per interventi esclusivi sui balconi in aggetto motivando la decisione sulla ritenuta natura comune di tali beni, a mente dell'art. 1117 cc, in quanto i balconi contribuirebbero al decoro dell'edificio. Ebbene, se tali beni comuni non sono, le delibere sarebbero affette da nullità (Cass. 16321/16, Cass. 1422/19), rilevabile in ogni tempo, in quanto l'assemblea avrebbe violato le disposizioni di legge in tema di riparto (v. artt. 1123 cc e ss cc) ed avrebbe finanche agito al di fuori dei suoi poteri assumendo, nel caso in oggetto, decisioni in ordine ai criteri di riparto di spese afferenti solo beni in proprietà solitaria.

La decisione involge segnatamente la questione della natura dei balconi in aggetto posto che i criteri di riparto contestati involgono, come detto, pacificamente solo le spese sostenute per il consolidamento di detti balconi (v. doc. 7 fascicolo di parte attrice) in tutti gli elementi costitutivi (soletta, rivestimenti, ecc.).

Come risulta chiaramente dalle incontestate fotografie versate in atti i balconi della palazzina ivi rappresentata sono totalmente in aggetto 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, Cass. 587/11 e Cass. 5014/18) 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 suddetti balconi rechino rivestimenti esterni nella parte frontale o inferiore che siano connotati da elementi o fregi decorativi ed ornamentali si da conferire, in una valutazione da operare caso per caso posto che il rivestimento non ha ma 'può' avere funzione estetica, al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi 'comuni' (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17 da interpretare nel senso che tutte le parti dei balconi in aggetto devono potersi considerare comuni solo se decorative). Ed anche l'evocata Cass. 5014/18 non appare avere affermato (o comunque l'affermazione non sarebbe condivisibile) che i balconi in aggetto, pur privi di elementi decorativi o di pregio, sarebbero beni comuni in quanto contribuirebbero a formare l'euritmia dell'edificio, chè altrimenti *sempre* dette parti dell'edificio sarebbero beni comuni perché i balconi in ogni caso connotano le facciate dell'edificio. Ciò in contraddizione peraltro con quanto affermato più in generale dalla suddetta sentenza nella quale la S.C. ha precisato che l'accertamento (della natura decorativa del balcone al fine di poterlo rappresentare fra i beni comuni) deve essere effettuato caso per caso e che i rivestimenti, le fioriere, i balconi in aggetto, ecc. devono svolgere una funzione estetica non in quanto tali ma per le loro caratteristiche estrinseche ed in ipotesi solo per le parti visibili (quindi non, ad esempio, per le solette interne).

Passando al caso in esame si deve osservare che, per quanto detto, le spese per le opere di consolidamento dei balconi devono essere imputate ai singoli proprietari non avendo in ogni caso interessato parti decorative dei balconi stessi. Ma anche le spese sostenute, per le parti che potenzialmente possono contribuire al decoro delle facciate (rivestimenti esterni, fregi, ecc.), devono essere imputate ai soli proprietari dei balconi posto che mancano del tutti fregi ed elementi decorativi ed anche i rivestimenti, come si ricava chiaramente dalla fotografie prodotte, nessun elemento di decoro recano considerato che i parapetti sono costituiti da balaustre in ferro del tutto anonime (peraltro non è chiaro se le stesse siano state oggetto di manutenzione) e le parti visibili dei solai non recano alcuna connotazione particolare. Infine irrilevanti sono le caratteristiche della zona nella quale l'edificio è ubicato in quanto l'esame deve riguardare solo l'edificio in sé.



Le delibere impugnate, nella sola parte nella quale è stato stabilito *il criterio di riparto* in deroga ai criteri legali ed in assenza di potere (delibere per il resto valide ed efficaci), devono pertanto essere dichiarate affette da nullità.

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

P.Q.M.

Definitivamente decidendo annulla le delibere approvate dall'assemblea del Condominio convenuto in data 5.10.2017 ai punti 2 e 3 all'o.d.g. per l'omessa indicazione dei nomi dei votanti a favore e contro.

Dichiara la nullità delle impugnate delibere *di riparto* assunte dall'assemblea del Condominio convenuto in data 5.10.2017 e 19.4.2017 di approvazione delle spese per la manutenzione straordinaria dei balconi.

Condanna il convenuto a rifondere, in favore dell'attrice, le spese di lite che si liquidano in complessivi €4900,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 5.10.2019

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron.

