



“Voglia l'On.le Tribunale adito (sic), contrariis reiectis, provvedere e disporre come appresso:

- accertare e dichiarare la inammissibilità e la infondatezza in fatto e in diritto della domanda giudiziale proposta ex adverso, con conseguente integrale rigetto della domanda medesima;

- per l'effetto, rigettare in toto l'appello proposto dagli appellanti, con vittoria delle di lite e con distrazione delle stesse in favore del sottoscritto procuratore che si dichiara antistatario”.

#### FATTO E DIRITTO

Con la sentenza di cui in oggetto il Tribunale di Teramo, definitivamente pronunciando ex art. 281 sexies cpc nella causa promossa da [REDACTED]+2 nei confronti del condominio [REDACTED] così decise:

" I) rigetta la domanda proposta dagli attori ;

II) condanna gli attori alla rifusione, in favore di parte convenuta, delle spese di lite, liquidate complessivamente in € 3.600,00 per compensi, oltre rimborso forfettario el 15%, IVA e CPA come per legge.".

I fatti e lo svolgimento del processo possono essere così sintetizzati.

Con atto di citazione notificato in data 9 gennaio 2015, gli odierni appellanti citavano in giudizio dinanzi al Tribunale ordinario di Teramo, in composizione monocratica, per l'udienza del 27 aprile 2015, il Condominio "[REDACTED]" - Lotto 4/a, sito in Villarosa di Martinsicuro (TE), Via [REDACTED] per fare accertare e dichiarare la nullità ovvero annullare e dichiarare priva di effetti la delibera assembleare del 13 dicembre 2014 adottata dal citato Condominio relativamente ai punti n. 1), 2), 3), 4) e 5) all'ordine del giorno, con la quale sono stati deliberati lavori di ristrutturazione dei terrazzini e balconi aggettanti lesionati.

Gli attori eccepivano la invalidità della delibera in quanto con essa la spesa per la ristrutturazione dei terrazzini e balconi aggettanti lesionati veniva ripartita tra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà, reputandoli lavori su parti di proprietà condominiale.

A detta degli attori tale delibera violava :

l'articolo 2 del Regolamento condominiale il quale, dopo aver fatto, ai comma 1 e 2, un elenco delle cose che formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini,) al comma 3 stabiliva che: " I balconi, i terrazzini, le serrande delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.";

l'art.4, comma 2, il quale stabiliva che "Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterare il decoro architettonico";



l'art. 1 in forza del quale il Regolamento è vincolante per tutti i proprietari e comunque possessori degli appartamenti e di tutti gli altri locali che fanno parte dell'intero fabbricato, nonché tutti coloro che a qualunque titolo posseggono od occupano parte degli immobili (comma 1); è richiamato in ogni contratto di trasferimento della proprietà o di godimento degli immobili, ed imposto agli acquirenti o conduttori senza possibilità di eccezioni, riserve o modifiche (comma 2) ed è modificabile solo con il consenso unanime di tutti i condomini (comma 3).

Tanto perché in concreto si trattava di lavori strutturali e non puramente estetici, come tali da porre a carico dei proprietari dei balconi lesionati e non di tutti i condomini in base ai millesimi.

Il condominio si costituiva alla prima udienza del 27.4.2015 resistendo alla pretesa e chiedendone il rigetto.

Il giorno 27 aprile 2015 il procuratore degli attori non compariva, quello del condominio chiedeva la fissazione di udienza di precisazione delle conclusioni, il giudice istruttore così provvedeva:

" Il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, invita l'avv. [REDACTED] alla precisazione delle conclusioni, mediante discussione orale ai sensi dell'art. 281sexies c.p.c."

Seguiva la decisione della causa mediante deposito della sentenza oggi impugnata.

Detta sentenza è stata appellata dai tre condomini soccombenti per tre motivi, che saranno trattati come sotto.

Il condominio, dapprima contumace, si è costituito il 12.6.2017 resistendo al gravame.

All'udienza dell'8.5.2019 la Corte ha riservato la causa a sentenza con i termini di legge .

## PRIMO MOTIVO

1. Nullità della sentenza impugnata per violazione del combinato disposto degli articoli 24 e 111 della Costituzione e dell'articolo 101 del codice di procedura civile.

Secondo gli appellanti i suddetti principi sono stati violati perchè non vi era alcuna ragione di definire il giudizio , ex art. 281 sexies cpc, alla prima udienza di comparizione delle parti, in assenza (per causa indipendente dalla volontà del proprio difensore) della parte attrice regolarmente costituitasi, in quanto la causa verteva su diritti disponibili e nessuna delle parti in causa ha raffigurato al giudice istruttore l'urgenza di definire il processo in prima udienza; tanto più che lo stesso convenuto, nell'udienza in questione, aveva richiesto non la decisione immediata ma la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

Ed inoltre, la costituzione da parte del convenuto all'udienza di comparizione, anziché entro il rituale termine di cui all'art. 166 cod. proc. civ. (ossia almeno venti giorni prima di tale udienza mediante il deposito in cancelleria del proprio fascicolo contenente i documenti e la comparsa di costituzione e risposta), dava diritto alla difesa di parte attrice, pur se assente, quantomeno, ad ottenere d'ufficio, stante il carattere inderogabile e generale del principio del contraddittorio che deve essere garantito durante tutto lo svolgimento del processo (Cass. 3 giugno 2008, n. 14657), il rinvio ad una udienza successiva per



consentirle di esaminare i documenti e la comparsa di controparte e prepararsi alla discussione o, perlomeno, all'udienza di precisazione delle conclusioni.

Ad avviso della Corte nessuna violazione della norma di cui all'art. 101 cpc si è verificata in primo grado, volta che il Tribunale decise la causa nel rispetto del principio del contraddittorio, essendo stato il condominio regolarmente citato dagli attori.

La mancata comparizione del loro procuratore, che ben poteva chiedere un rinvio dell'udienza, non valeva ad impedire l'applicazione della norma di cui all'art. 281 sexies cpc, norma che stabilisce come:

“Se non dispone a norma dell'articolo 281 quinquies, il giudice, fatte precisare le conclusioni, può ordinare la discussione orale della causa nella stessa udienza o, su istanza di parte, in un'udienza successiva e pronunciare sentenza al termine della discussione, dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione”.

Questo è avvenuto in sede di prima udienza, allorchè il Giudice ha verificato e constatato la regolarità del contraddittorio, ha dato atto che entrambe le parti risultavano costituite regolarmente in giudizio; ha rilevato che nessuno era presente in udienza per gli attori; ha ritenuto la causa matura per la decisione; ha invitato quindi il procuratore dei convenuti a precisare le conclusioni e a discutere oralmente la causa ai sensi dell'art.281sexies c.p.c.; ha deciso la causa dando lettura del dispositivo in udienza.

Il tutto esercitando i poteri conferitigli dalla norma in questione, senza che la richiesta del convenuto di fissare udienza di PC potesse rivestire carattere vincolante e senza che alcuna norma preveda rinvii di ufficio per consentire a una parte non comparsa di esaminare documenti.

La richiesta di fissare udienza di PC, peraltro, va intesa come manifestazione della volontà del convenuto di procedere in assenza dell'attore non comparso, tanto ai sensi della norma di cui all'art. 181, comma 2, cpc, che dispone: “se l'attore costituito non comparisce alla prima udienza, e il convenuto non chiede che si proceda in assenza di lui, il giudice fissa una nuova udienza, della quale il cancelliere dà comunicazione all'attore”. Ne deriva che alcun obbligo il Tribunale aveva di differire l'udienza di discussione, fatte salve ragioni di opportunità le quali, però, non valgono ad inficiare di nullità la decisione, neanche per l'asserita (dagli appellanti) impossibilità di eccepire la mancata produzione in giudizio del titolo abilitativo (Autorizzazione Paesaggistica) necessario al Condominio convenuto per procedere alle modifiche di cui al punto 2) dell'ordine del giorno approvato dall'assemblea secondo le specifiche tecnico-esecutive del computo metrico, volta che nella citazione introduttiva del giudizio di primo grado detta doglianza non era stata formulata e sarebbe stata, comunque, tardiva e come tale inammissibile, tale rimanendo anche in questo giudizio, nel quale, per giunta, è stata avanzata solo in comparsa conclusionale.

Il motivo, quindi, è infondato, non essendo ravvisabile alcun profilo di nullità della sentenza di primo grado, comunque non ricorre ipotesi alcuna di rimessione al primo giudice, di talchè questa Corte, in ogni caso, non deve fare altro che decidere nel merito.

SECONDO E TERZO MOTIVO



Detti motivi vanno trattati congiuntamente, siccome con essi gli appellanti tendono ad ottenere un complessivo riesame della decisione nel merito.

Il giudice di prime cure così ebbe a statuire:

“” Come già rilevato nella fase cautelare del giudizio, avente ad oggetto l'istanza di sospensione della delibera assembleare, giova rammentare in punto di diritto che come osservato dalla giurisprudenza di legittimità i balconi aggettanti, per le obiettive caratteristiche strutturali destinate in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, sono elementi accidentali esclusi dalla proprietà comune, anche se inseriti nella facciata, e formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso, come un prolungamento del piano ( si veda tra le tante Cass. sent. 587/11 ); tuttavia la Corte di Cassazione ha specificato che vanno ricondotti all'intero edificio - e quindi alla proprietà condominiale - gli elementi decorativi del balcone, i quali, svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., con la conseguenza che la spesa per la relativa ripartizione ricade su tutti i condomini ( tra le altre si veda Cass.n. 587/2011; n. 14576/2004; n. 176/1986 ).

Anche il regolamento del condominio (si veda doc. n. 11 del fascicolo di parte attrice) è conforme ai principi di diritto sopra enunciati, quando all'art. 2 ultimo comma stabilisce che "i balconi, i terrazzini, le serrande delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica"; pertanto, pur affermando la proprietà esclusiva dei balconi, il regolamento fa salva la proprietà condominiale sugli elementi che concorrono alla determinazione dell'aspetto estetico.

Nel caso di specie la delibera oggetto di causa aveva ad oggetto lavori riguardanti elementi che vanno ad incidere sull'aspetto estetico del fabbricato.

Gli stessi attori nell'atto di citazione riconoscono che gli interventi edilizi di natura straordinaria consistevano in "demolizione e rimozione di frontalini e parti verticali parapetti"; "demolizione e rimozione cornici, fasce marcapiano aggetti ecc."; "svuotamento e riparazione delle fioriere con realizzazione di foro di scarico fornito di tubolare in rame e trattamento impermeabilizzante delle stesse"; "riparazione di infiltrazioni su balconi e terrazze mediante rivestimento impermeabilizzante"; "rimozione di ringhiere, inferriate e simili; fornitura e posa in opera di tubolare in sostituzione di quello rimosso ancorato o direttamente saldato al parapetto esistente con piastra idonea.

Del resto dal computo metrico, al quale la delibera faceva riferimento (si veda in particolare doc. n. 10 di fascicolo di parte attrice), emerge che i lavori hanno ad oggetto il rifacimento dei frontalini (nei quali devono essere ricompresi cornici, fasce marcapiano e aggetti), la rimozione di ringhiere, inferriate e simili, la rimozione di tubolare e posa in opera di nuovo tubolare, la tinteggiatura del frontalino, il rifacimento dei parapetti e del sottobalcone, l'installazione di fioriere. Gli elementi appena riportati costituiscono indubbiamente parti del balcone aggettante che incidono sull'aspetto estetico della facciata, contribuendo a dare una conformazione armonica ed unitaria all'aspetto del fabbricato e pertanto vanno considerati oggetto di proprietà condominiale e non di proprietà esclusiva del condomino."

Secondo gli appellanti tale ricostruzione sulle tipologie di intervento edilizio oggetto di causa non è corretta e la motivazione è, di per sé, insufficiente e contraddittoria, per le seguenti 4 ragioni:



A ) quanto all'intervento sulle fioriere trattasi di comuni vasconi in cemento armato, prive di pregio e di valenza architettonica, come tali inidonee a rendere esteticamente gradevole l'edificio; inesistenti, inoltre gli interventi su cornici e fasce marcapiano erano inesistenti;

B) quanto all'intervento di riparazione di infiltrazioni su balconi e terrazze mediante rivestimento impermeabilizzante esso non rientra tra gli interventi che abbiano incidenza sull'aspetto architettonico e decorativo dell'edificio ed inoltre andava addebitato ai soli proprietari dei balconi che ne avevano beneficiato;

C) quanto all'intervento di cui ai punti da 16 a 24 del computo metrico, non menzionato dal giudice di prime cure, esso era consistito nel trattamento dei ferri d'armatura con prodotto specifico e accurata pulitura della ruggine con sabbiatura o pulizia meccanica mediante spazzolatura : si era trattato, quindi, di un intervento strutturale e non decorativo;

D) quanto ai frontalini, al parapetto e alla ringhiera essi erano di proprietà particolare dei singoli condomini, salva la prova di una loro funzione ornamentale – decorativa, inesistente nel caso concreto.

Il tutto secondo gli appellanti dovrebbe condurre all'annullamento della delibera poiché i frontalini, i parapetti e le ringhiere, comunque tutte le parti dei balconi aggettanti sulle quali si era intervenuti erano di proprietà esclusiva dei condomini singoli non avendo funzione ornamentale/ decorativa dell'edificio.

Il condominio appellato ha resistito .

La Corte premette che con il presente gravame è stata reiterata l'impugnativa della delibera assembleare limitatamente al punto 1 dell'ordine del giorno, ossia nella parte in cui l'assemblea a maggioranza respinse la proposta di alcuni condomini in virtù della quale, testualmente, si intendeva far deliberare " che i proprietari dei balconi e terrazzi aggettanti lesionati procedano ciascuno a proprie spese ad eseguire le riparazioni necessarie a ripristinare la sicurezza degli altri condomini e di tutte le altre persone, la stabilità dell'edificio e il decoro architettonico; tutto questo senza modificare i profili ed attenendosi, quanto all'uso delle vernici, alle prescrizioni fornite dall'assemblea stessa ed entro il termine assegnato".

La maggioranza respinse detta proposta e decise di ripartire le spese per i lavori in base ai millesimi di proprietà, ovvero tra tutti i condomini.

La sentenza di primo grado si è limitata a respingere l'impugnativa in parte qua, senza nulla evidenziare in merito agli altri 4 punti all'ordine del giorno; nella citazione introduttiva del presente giudizio gli appellanti non hanno mosso alcuna specifica censura con riguardo a tale carenza motivazionale, né hanno dedotto alcunchè in merito all'approvazione dei punti all'ordine del giorno da 2 a 5, sicchè questa Corte deve limitarsi in buona sostanza a verificare se i lavori deliberati dovessero venire posti a carico dei singoli proprietari dei balconi o di tutti i condomini.



In detta prospettiva deve osservarsi che nella citazione di primo grado vennero contestati come da porre a carico dei singoli e non del condominio, i seguenti lavori (cfr. pag. 4 della citazione):

punto 4 computo metrico: "demolizione e rimozione di frontalini e parti verticali parapetti";

punto 5 computo metrico: "demolizione e rimozione cornici, fasce marcapiano aggetti ecc.";

punti 35,36,37 computo metrico: "svuotamento e riparazione delle fioriere con realizzazione di foro di scarico fornito di tubolare in rame e trattamento impermeabilizzante delle stesse";

punti 40 e 41 computo metrico: "riparazione di infiltrazioni su balconi e terrazze mediante rivestimento impermeabilizzante";

punti 12 e 13 computo metrico: "rimozione di ringhiere, inferriate e simili; fornitura e posa in opera di tubolare in sostituzione di quello rimosso ancorato o direttamente saldato al parapetto esistente con piastra idonea.

Nel presente grado , come sopra esposto, gli appellanti hanno contestato i lavori di cui alle precedenti lettere A -B-C-D .

Quelli in appello indicati sub C, però, in primo grado non erano stati contestati, con l'ovvia conseguenza per la quale il tribunale non aveva alcun obbligo di valutare le caratteristiche delle opere di cui ai punti da 16 a 24 del computo metrico, men che meno, quindi, questa Corte.

Si passa, quindi, all'esame delle opere di cui ai punti A, B, D dell'atto di appello.

A.Quanto all'intervento sulle fioriere, l'aver in questo giudizio gli appellanti definito le stesse comuni vasconi in cemento armato prive di pregio architettonico è affermazione priva di consistenza giuridica , laddove l'intervento, come da computo metrico ai punti 35,36 e 37 sopraindicati, ne prevedeva lo svotamento e riparazione con realizzazione di foro di scarico fornito di tubolare in rame e trattamento impermeabilizzante: opera evidentemente funzionale ad evitare infiltrazioni esistenti e che comunque si sarebbero potute verificare per il tramite delle fioriere , come tale decisa a servizio di tutti i balconi dell'intero stabile e quindi di natura condominiale ex art. 1117 n. 3 cc, peraltro avendo anche evidenti caratteristiche decorative , come si ricava dalle stesse foto prodotte dagli appellanti, in quanto inserite nel prospetto dell'edificio e idonee a migliorarne l'estetica a prescindere dal pregio o meno dei materiali impiegati.



Quanto alle cornici e fasce marcapiano , gli interventi, in appello definiti inesistenti, erano quelli di cui al punto 5 dell'atto di citazione, sicchè la lamentela non appare comprensibile.

B.Quanto all'intervento di riparazione di infiltrazioni su balconi e terrazze mediante rivestimento impermeabilizzante è stato dedotto che solo alcuni dei proprietari dei balconi ne avessero beneficiato, né il condominio ha dedotto nulla in contrario, limitandosi ad asserire che detto rivestimento impermeabilizzante riguardasse solo la parte frontale di balconi e terrazze e non il loro piano di calpestio.

Ne deriva ( in disparte la poca credibilità di detta versione se non altro riguardo alle terrazze , evidentemente da impermeabilizzare sul piano di calpestio), che in parte qua l'opera non interessò tutto il fabbricato, ma solo alcuni balconi e terrazze interessati dalle infiltrazioni : ciò comporta che il costo di detto intervento andava posto a carico dei singoli condomini i cui balconi furono interessati dall'opera di impermeabilizzazione di cui ai punti 40 e 41 del computo metrico, volto che detti interventi non furono al servizio di tutto lo stabile .

In parte qua, quindi, l'appello è fondato.

D. Frontalini, parapetti e ringhiere ( punti 4, 12, 13 del computo metrico), nonostante la doglianze degli appellanti, non possono che avere natura di opere al servizio dell'intero stabile, dall'evidente funzione decorativa della sua parte frontale , siccome inerenti al suo prospetto e ornamentali dei balconi di tutto l'edificio.

Trattasi, quindi, di beni comuni a tutti ex art. 1117 n. 3 cc e la doglianza che riguarda il relativo riparto delle spese, come quella per le fioriere, è infondata.

Per tutto quanto ritenuto, l'appello è in parte fondato e la sentenza di primo grado va riformata nel senso che l'impugnata delibera condominiale va annullata nella parte in cui non pose a carico dei singoli proprietari le spese relative alle opere di cui ai punti 40 e 41 del computo metrico con essa approvato.

Ciò anche alla luce del disposto di cui all'art. 4 comma 2 del regolamento di condominio, in base al quale ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio e alterare il decoro architettonico.

Norma che fa seguito a quella dell'art. 2, comma 3, la quale stabiliva che i balconi, i terrazzini ... sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con la conseguenza che solo essi devono sopportare i costi per rimediare alle infiltrazioni riguardanti i loro balconi, non valendo in tal caso la deroga ( pur contenuta nel cennato art. 2, comma 3), per la quale i proprietari dei balconi ( ossia tutti ) hanno comunque l'obbligo di attenersi alla deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

Detta deroga, come ritenuto, vale per le altre tipologie di intervento per cui è causa, ma non per l'impermeabilizzazione di alcuni balconi soltanto.



L'esito del giudizio comporta la compensazione integrale delle spese di lite del doppio grado e l'obbligo del condominio di restituire agli appellanti, con gli interessi dalla domanda al saldo, delle somme da essi versate per le opere di cui ai punti 40 e 41 del computo metrico.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e reietta, così provvede:

1) accoglie in parte l'appello e in parziale riforma della sentenza n. 626/2015 del Tribunale di Teramo, che nel resto conferma, annulla la delibera assembleare del Condominio appellato, del 13.12.2014, nella parte in cui ripartì tra tutti i condomini le spese per le opere di cui ai punti 40 e 41 del computo metrico con essa approvato e non le pose a carico dei singoli proprietari dei balconi da esse interessati;

2) compensa interamente tra le parti le spese del doppio grado di giudizio, con obbligo dell'appellato di riversare quanto a detto titolo percepito in eccedenza;

3) fa obbligo al condominio appellato di riversare agli appellanti quanto da loro versato limitatamente alle opere in parola, con interessi dalla domanda al saldo.

Così deciso in L'Aquila, in camera di consiglio, il 25.9.2019.

Il Cons. rel.

Alberto Iachini Bellisarii

Il Presidente

Silvia Rita Fabrizio



Sentenza n. 1530/2019 pubbl. il 27/09/2019

RG n. 907/2015

Repert. n. 1463/2019 del 27/09/2019

