

Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 10 luglio 2019, n. 14555

Integrale

Condominio - Delibera - Esclusione spese per sistemazione terrazzo di proprietà esclusiva con funzione di copertura - Illegittimità - Violazione art. 1126 c.c. - Fattispecie

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. 45655/2017 promossa da:

(…), c.f. (...), nato il (...) a (...),

con il patrocinio dell'avv.: CA.GI.

Parte attrice

Contro

CONDOMINIO VIALE (...), in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

Parte convenuta contumace

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato via PEC, (...) evocava in giudizio il CONDOMINIO VIALE (...) P. n. 85 ed esponeva:

di essere assegnatario di alloggio del Consorzio di Cooperative per (...), di cui fa parte la Cooperativa Edilizia a (...), giusta assegnazione del 13.3.1992, di essere stato immesso nel possesso dal 1989 ed averlo sempre posseduto come proprietario, avendone titolo come acclarato da sentenza della Corte d'Appello di Roma 1987/2012 confermata dalla Corte di Cass. con sentenza 19884/2014;

che l'alloggio assegnato all'esponente è ubicato al piano V dello stabile in Viale (...) P. 85, ed è dotato di un terrazzo di pertinenza esclusiva, costituente, nel contempo, la copertura dei piani sottostanti;

che tale terrazzo necessita di urgenti interventi di riparazione, come emerge anche da una perizia che lo stesso amministratore del Condominio aveva commissionato ad un tecnico di fiducia e che era stata trasmessa a tutti i condòmini;

che all'assemblea straordinaria del 24.11.16 i condòmini dello stabile di Viale (...) P. 85 erano stati chiamati a deliberare in ordine all'"esame dei provvedimenti da intraprendere per l'eventuale sistemazione del terrazzo di proprietà esclusiva B9" (punto 3 o.d.g.), ma avevano deciso in modo totalmente negativo, denegando la partecipazione a qualsiasi tipo di spesa manutentiva ed invitando il "condomino B9" (cioè l'attore) a provvedere da sé alla manutenzione; che tale delibera era del tutto illegittima, essendo assunta in violazione dell'art. 1126 c.c.

LA SE SUA MANUTENZIONE, CHE TALE DEVEVA ERA DEL TUTTO NEGLIGENZA, ESSENDO ASSUNTA IN VIAGGIORE DEL C. 1120 C.C.

Ciò esposto, (...) chiedeva all'adito Tribunale di dichiarare nulla o annullare la Delib. del 24 novembre 2017, con vittoria di spese.

Il Condominio convenuto non si costituiva e veniva dichiarato contumace.

Assegnati i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa, di carattere documentale, veniva rinviata a precisazione delle conclusioni. All'udienza all'uopo fissata erano assegnati i termini di legge per le sole memorie conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

Non sembra necessario soffermarsi sulla legittimazione attiva del sig. (...), dal momento che nello stesso verbale assembleare è indicato come condomino e proprietario dell'unità B9.

Dalla documentazione in atti risulta che il terrazzo a livello di pertinenza esclusiva dell'appartamento assegnato al sig. (...), sito al quinto ed ultimo piano dello stabile sito in R. alla viale (...) P. n. 85 int. 9, funge da copertura dei piani sottostanti del medesimo stabile; risulta, altresì, che necessita di riparazioni.

Tanto emerge sia dalla perizia tecnica sullo stato dei luoghi redatta in data 15.2.16 dall'arch. (...) (all. 5 fasc. attore), sia dalla relazione redatta, su incarico dello stesso Condominio, dall'ing. (...) (all. 6).

L'ing. (...), in particolare, ha rilevato "la vetustà della pavimentazione della terrazza, verosimilmente risalente all'epoca della costruzione dell'edificio condominiale. Detta pavimentazione, infatti, realizzata in piastrelle di gres 10x20 cm, risultava distaccata in numerosi punti della terrazza, con particolare evidenza lungo alcuni allineamenti talora coincidenti con i giunti di dilatazione della pavimentazione. Occorre ancora rilevare che quanto riscontrato a seguito di battitura della pavimentazione permette di ritenere che il massetto di sottofondo sia deteriorato e non coerente con la stessa pavimentazione. ... Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che parte dei distacchi della pavimentazione della terrazza a livello sia ascrivibile al deterioramento degli elementi di fabbrica costituenti la stessa terrazza". Il tecnico evidenziava altresì che, nella porzione di terrazza adiacente a quella di proprietà (...), il distacco di un'area di pavimentazione pari a 1 mq era direttamente imputabile alla presenza di radici provenienti dalle essenze arboree presenti nelle fioriere realizzate nella terrazza (...).

Il tecnico concludeva esprimendo il convincimento che "al fine di rendere pienamente fruibile la terrazza della proprietà (...) sia necessario provvedere alla posa in opera di una nuova pavimentazione sull'intera superficie della terrazza a livello".

Considerata la necessità di rimuovere totalmente e sostituire il massetto di sottofondo, l'ing. (...) riteneva "utile, contestualmente alle sopra indicate lavorazioni, procedere alla posa di un nuovo strato di guaina impermeabile su idoneo primer bituminoso di adesione. ...".

Il tecnico raccomandava, altresì, idonei interventi sulle fioriere della terrazza (...), fra cui la rimozione del manto impermeabile verosimilmente deteriorato.

Queste risultanze tecniche evidenziano che vi è una necessità attuale di effettuare interventi sulla terrazza di pertinenza esclusiva dell'appartamento del sig. (...).

A fronte di tale necessità, l'assemblea del 24.11.17, chiamata a deliberare sul punto n. 3 all'o.d.g. ("esame dei provvedimenti da intraprendere per l'eventuale sistemazione del terrazzo di proprietà esclusiva int. B9 - solamente per i condòmini del civ. 85"), ha così deliberato: "sulla richiesta di partecipazione condominiale alle spese di rifacimento della pavimentazione del terrazzo: non partecipare a qualsiasi tipo di spesa manutentiva, in quanto ad oggi non è stato riscontrato alcun fenomeno infiltrativo che possa in qualche modo aver pregiudicato la funzione di copertura del terrazzo; invita il proprietario B9 a mantenere il proprio terrazzo affinché non si creino presupposti infiltrativi. Invita il proprietario del terrazzo B9 ad attivarsi direttamente nei confronti del proprietario del terrazzo C9 quale codanneggiante della pavimentazione. ...".

L'atteggiamento espresso dall'assemblea del 24.11.17 è stato, dunque, quello di rimettere ogni iniziativa ed ogni spesa di manutenzione e riparazione al titolare dell'appartamento cui è annessa la terrazza, disinteressandosi totalmente della questione.

Ciò sulla base del motivo, davvero poco solido, che ancora non si siano verificate infiltrazioni; quasi che, per procedere all'attività di manutenzione, si debba necessariamente attendere che si verifichi un danno da riparare, proprio in conseguenza del difetto di manutenzione.

L'interesse ad impugnare tale delibera è evidente, considerando che, ove il (...) decidesse di porre mano autonomamente agli interventi (che l'ing. (...) ha giudicato necessari "al fine di rendere pienamente fruibile la terrazza"), correrebbe il rischio di non vedersi riconosciuto alcun contributo condominiale alle spese da sostenere.

La delibera è chiaramente illegittima, nonostante il suo contenuto negativo, in quanto ha espresso la volontà assembleare di non riconoscere alcun

contribuito per i lavori di sistemazione del terrazzo. Siffatta decisione, nella sua assolutezza, è contra legem, ponendosi in violazione dell'art. 1126 c.c.

Nel caso in esame, la terrazza di cui si tratta svolge funzione di copertura ed è quindi una "terrazza a livello"; orbene, per pacifica giurisprudenza, "In materia condominiale, le spese di riparazione, manutenzione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 c.c., che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo a carico del condomino, che ne abbia l'uso esclusivo, e di due terzi a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti" (v. Cass. civ. sez. II, 08/10/2013, n. 22896).

Secondo la giurisprudenza, sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare (o terrazza a livello) del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad esempio, le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), o quelle dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento (v. Cass. 15389/2000), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura, vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare e i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui al suindicato art. 1126 c.c. (v. Cass. 28 settembre 2012 n. 16583; Cass. 25 febbraio 2002 n. 2726, in Nuova giur. civ. comm., 2003, I, 377, annotata). Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7472 del 04/06/2001 ha precisato che le spese da ripartire secondo l'art. 1126 cod. civ. sono quelle inerenti le riparazioni riguardanti il manufatto posto alla sommità della costruzione, che la separa orizzontalmente dallo spazio superiore, manufatto comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione.

Va precisato che nel caso in esame non si tratta di individuare, nello specifico, i singoli interventi che potrebbero essere effettuati nell'ambito dei lavori di sistemazione del terrazzo, e non è necessario selezionare, fra essi, quelli di interesse condominiale rispetto a quelli che potrebbero, eventualmente, essere posti a carico esclusivo del (...); la delibera è infatti chiaramente invalida, senza che debba farsi alcuna ulteriore indagine, perché ha declinato tout court ogni coinvolgimento condominiale per "qualsiasi spesa manutentiva", sull'erroneo presupposto che, non essendosi ancora verificate infiltrazioni provenienti dal terrazzo, la funzione di copertura di questo non sarebbe interessata dalle opere da eseguire.

Va infine osservato, sebbene il punto non sia oggetto di contestazione, che le riparazioni di cui il terrazzo necessita - in base a quanto riferisce lo stesso tecnico del Condominio - sono dovute a vetustà, e quindi rientrano pienamente nell'ambito di applicabilità dell'art. 1126 c.c.

La delibera va dunque annullata, nella parte in cui, decidendo in ordine al 3 punto all'o.d.g., esclude ogni partecipazione alle spese manutentive relative al terrazzo dell'int. B9, invitando il proprietario dell'int. B9 a provvedere autonomamente a sue spese.

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

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale annulla la delibera assunta il 24.11.17 dall'assemblea del CONDOMINIO VIALE (...) P. N. 85, IN R., con cui, decidendo in ordine al 3 punto all'o.d.g., è stata esclusa ogni partecipazione condominiale alle spese manutentive relative al terrazzo a livello dell'int. B9 ed il proprietario dell'int. B9 è stato invitato a provvedere alla manutenzione a suo esclusivo carico.

Condanna il CONDOMINIO VIA (...) P. N. 85 alla refusione, in favore di (...), delle spese di lite, che liquida in Euro 125,00 per esborsi ed Euro 3.000,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma il 9 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria il 10 luglio 2019.