Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2a217bd

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA

riunita in camera di consiglio e composta dai seguenti magistrati:
Dr. Silvia Rita Fabrizio– Presidente
Dr. Francesco S. Filocamo- Consigliere
Avv. Maria Luisa Martini - Giudice ausiliario relatore
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al R.G. n. 1454/2013 trattenuta in decisione all'udienza del 14.11.2018

promossa da

appellante

contro

appellato

avverso

la sentenza n.1232/2012 del 8.10.2012 depositata in pari data, del Tribunale di Pescara nel procedimento civile rg. 3904/2007;

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'appellante:

"*piaccia alla Corte di Appello adita, respinta ogni contraria istanza, ritenere fondata la domanda introdotta con il ricorso per decreto ingiuntivo e, per le ragioni sopra esposte, riformare la sentenza appellata nei termini indicati, e cioè, che i costi dei lavori di ristrutturazione dell'impalcato della terrazza a livello (paragonabile al lastrico solare), così come di tutti i lavori di riparazione della soletta di impermeabilizzazione, di quelli conseguenti a questi, nonché di tutti gli altri lavori straordinari eseguiti sui parapetti e sulle fioriere in cemento infisse sulla terrazza a livello che, al pari della superficie interna della "vasca" della terrazza (superficie piana e verticale), assicurano il necessario isolamento delle strutture, devono essere ripartiti ai sensi*

dell'art. 1126 cc", e per l'effetto riconoscere essere dovuta al Sig. la somma di cui al decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara con interessi a far data dal giugno 2005 oltre alla vittoria, per l'intero, di spese (anche sostenute per la CTU dell'Ing. per complessivi € 1.346/40) e compensi di entrambe le fasi di giudizio e della fase monitoria".

Per l'appellato:
"... si compiaccia di dichiarare inammissibile l'atto di appello proposto dal sig. in quanto redatto in palese violazione del disposto di cui all'art. 342 c.p.c. o inammissibile ex art. 348 bis c.p.c. e/o nel merito, comunque, rigettare integralmente l'atto di appello promosso dal sig. in quando infondato in fatto ed in diritto e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza di primo grado n.1232/2012 R.S. resa dal Tribunale di Pescara in data 08.10.2012 e pubblicata in data 10.10.2012. Con vittoria di competenze e spese del presente giudizio di appello."

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

1. Con atto di citazione notificato il 23.7.2007 il Condominio di Pescara proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 966/2007 emesso dal Tribunale di Pescara in favore del condomino per il pagamento dell'importo di €.23.106,40, oltre interessi e spese, somma dallo stesso richiesta a titolo di rimborso spese nella misura di 2/3 ex art. 1126 c.c. per il rifacimento della terrazza a livello dell'appartamento di sua proprietà sito al 6° e ultimo piano del predetto condominio.

2. L'opponente contestava: 1) l'inammissibilità della procedura monitoria in quanto basata su fatture emesse dall'Impresa edile appaltatrice) nei confronti di (committente), i cui rapporti erano estranei al Condominio; 2) la violazione dell'obbligo dei condomini di poter deliberare sui lavori di riparazione della terrazza e l'arbitraria pattuizione da parte del delle condizioni economiche del contratto di appalto in assenza di una delibera assembleare; 3) l'eccessiva onerosità dei costi di ristrutturazione e l'inammissibile imputazione al Condominio di spese per il terrazzo non connesse alla sola funzione di copertura dell'edificio che, quindi dovevano rimanere a carico del proprietario esclusivo del lastrico; 4) l'insussistenza del requisito dell'urgenza della spesa. Chiedeva dichiararsi nullo e/o inefficace il decreto, in subordine di limitare il dovuto alle somme necessarie al rifacimento del terrazzo connesse alla sua funzione di copertura.

3. L'opposto chiedeva la concessione della provvisoria esecuzione del decreto opposto ed il rigetto dell'opposizione.

4. Nel corso del giudizio, all'udienza del 16.4.2008, il Condominio opponente offriva *banco judicis* l'importo di €. 13.000,00 a saldo e stralcio del dovuto, somma che veniva accettata dall'opposto in acconto sul maggior avere.

5. Espletata CTU tecnica con l'Ing. , la causa veniva decisa dal Tribunale di Pescara che - sulla premessa che il terrazzo che accede all'appartamento di , in parte svolge funzione di copertura dei piani sottostanti e quindi va definito "*terrazzo a*

Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2a217bd

livello" ed in parte aggetta oltre il filo esterno dell'edificio presentando quindi i connotati di un "*balcone in aggetto*", con conseguenti riflessi sulle spese di rifacimento e ripartizione delle stesse - a fronte di una spesa ritenuta congrua dal perito d'ufficio di complessivi €. 28.270,00 oltre IVA, detratte le spese considerate non imputabili al condominio per parti aggettanti del terrazzo (€.6.210,55) e per il 50% del parapetto, delle fioriere e gocciolatoi (€. 3.650,00) e così per un totale di €. 9.860,55, riteneva che all'opposto fosse dovuto l'importo totale arrotondato di €. 12.273,00 + IVA 20% (Tot. €. 14.727,60). Pertanto, considerato l'acconto di €. 13.000,00 corrisposto all'udienza del 16.4.2008, accoglieva parzialmente l'opposizione e per l'effetto, revocava il decreto ingiuntivo opposto, condannava il Condominio al pagamento del residuo importo di € 1.727,60 oltre alla corresponsione della rivalutazione monetaria annualmente calcolata e degli interessi nella misura del 2,5% sulla somma via via annualmente rivalutata: 1) a decorrere dal 1/06/06 sino al 16/04/2008 sull'importo di € 14.727,60, 2) da quest'ultima data fino alla data di pubblicazione della sentenza sull'importo di € 1.727,60; 3) nonché interessi nella misura legale su quest'ultimo importo, per il periodo successivo sino al soddisfo; dichiarava compensate nella misura del 30% le spese del giudizio tra le parti con condanna del Condominio al pagamento in favore di Ramundo delle restanti spese che liquidava per l'intero in € 2.149,20 oltre accessori di legge; poneva le spese di CTU a carico del Condominio nella misura del 70%; poneva le spese del decreto ingiuntivo a carico del Condominio nella misura del 70%, che liquidava per intero in complessivi €, 561,00 di cui €. 11,00 per spese ed €. 450 per onorari oltre IVA e CPA.

6. Avverso la sentenza proponeva appello , che la censurava: 1) nella parte in cui non aveva incluso nel computo dei lavori di manutenzione e riparazione del lastrico solare -da imputare al Condominio ex art. 1126 c.c. nella misura dei 2/3 - tutte le spese resesi necessarie senza esclusione di voci; 2) per avere omesso di condannare il Condominio anche al rimborso delle somme corrisposte al Direttore dei Lavori Ing. che aveva seguito i lavori e redatto i SAL; 3) per erronea decorrenza degli interessi dal giugno 2006 anziché dal giugno 2005 data in cui erano stati effettuati i pagamenti.

7. Si costituiva l'appellato che eccepiva l'inammissibilità dell'appello perché redatto in violazione dell'art. 342 cpc e comunque ne contestava l'infondatezza per cui chiedeva la conferma dell'impugnata sentenza.

8. All'udienza del 14.11.2018 la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

9. Per motivi di priorità logica, occorre prendere in esame, *in primis*, l'eccezione di inammissibilità del gravame formulata dal Condominio appellato e al riguardo deve evidenziarsi - nell'ottica di una lettura non formalistica della norma, così come avallata dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (sent. n. 27199/2017) - l'infondatezza della stessa in

Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2b217d3d

quanto l'appello in questione, sebbene strutturato senza il rispetto rigoroso dei presupposti formali imposti dalla nuova formulazione dell'art. 342 cpc, ha tenuto tuttavia conto dell'iter logico-argomentativo esplicitato dalla sentenza impugnata per pervenire alle statuizioni oggetto di gravame, attraverso ragionamenti che consentono di comprendere le parti del provvedimento che si è inteso appellare e le modifiche richieste alla ricostruzione compiuta dal Giudice di prime cure, nonché le circostanze da cui sarebbe derivata la violazione della legge e la loro rilevanza ai fine della decisione impugnata.

10. Passando all'esame del primo motivo di gravame, con lo stesso l'appellante censura la differenziazione operata dal Giudice di prime cure tra "terrazza a livello" e "balcone aggettante" ed in ragione di ciò, l'aver liquidato un *quantum debeatur* minore rispetto a quello dovuto, in quanto rapportato a soli mq. 106,20 (parte del terrazzo non in aggetto) anziché all'intera superficie di mq. 177,00, ritiene invece che tutto il terrazzo funga da copertura dei piani sottostanti e che quindi tutte le spese - comprese quelle per il parapetto, le fioriere e le copertine- essendo funzionalmente collegate alle opere di impermeabilizzazione debbano essere considerate nella ripartizione tra condomino e Condominio da effettuarsi secondo i criteri dettati dall'art. 1126 c.c..

11. Il Condominio appellato difende la regolare distinzione operata dal Giudice di prime cure e la corretta esclusione dalle spese da rimborsare a della parte aggettante dei balconi (€. 6.210,55), ritiene altresì equa la ripartizione al 50% tra le parti, delle spese per il rifacimento dei parapetti e per le fioriere e i gocciolatoi esterni e interni così ponendo a favore dell'appellante solo l'importo di €. 3.650,00 (€. 7.300,00 : 2), benché tale spesa avrebbe dovuto gravare per intero solo sul proprietario esclusivo del lastrico che peraltro aveva scelto discrezionalmente il materiale da utilizzare optando anche per materiali più pregiati rispetto a quelli già esistenti.

12. Il motivo di impugnativa non può trovare condivisione.

13. Invero, occorre premettere che il CTU Ing. ha specificato che il terrazzo di pertinenza dell'appartamento di proprietà ad uso esclusivo dello stesso, presenta una superficie pavimentata calpestabile di complessivi mq. 156 circa (come da allegata planimetria) di cui una parte posta a copertura delle unità immobiliari sottostanti e una porzione aggettante rispetto alle pareti perimetrali degli appartamenti sottostanti.

14. Secondo costante giurisprudenza, i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un "prolungamento" dell'appartamento dal quale protendono e rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (Cass. 14576/2004; Cass.15913/2007; Cass. 587/2011; Cass. 6624/2012; Cass. 1990/2016; Cass. 10894/2017). Non fungono da copertura del piano inferiore in quanto essi, dal punto di vista strutturale sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani, poiché possono sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante e non avendo, quindi, funzione di copertura del piano sottostante, il balcone aggettante non soddisfa una utilità comune ai due piani e non svolge neppure una funzione a vantaggio di un condomino

Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2a217bd

Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2a217bd

diverso dal proprietario del piano. Per tale ragione le spese per la manutenzione ed il ripristino della parte aggettante spettano al proprietario esclusivo del balcone.

15. Diversamente, le spese di manutenzione, riparazione 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 abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servano da copertura, escludendo dalla partecipazione ai costi in questione i residui condomini dello stabile non coinvolti nella funzione di copertura (Cass.11029/2003; Cass. 16583/2012).

16. Il Giudice di prime cure ha condivisibilmente e correttamente tenuto conto di tale consolidato indirizzo giurisprudenziale e facendo esatta applicazione di tali principi, ha quindi escluso, attese le riferite caratteristiche del terrazzo in questione, che il condomino potesse essere rimborsato delle spese inerenti la parte aggettante del balcone, computate dal CTU nella misura di €. 6.210,55.

17. L'appellante sostiene poi che anche le spese per il rifacimento del parapetto, delle fioriere e delle copertine essendo funzionalmente collegate all'impermeabilizzazione della terrazza debbano essere suddivise secondo il criterio dell'art. 1126 c.c. e non come deciso dal Giudice di prime cure al 50% tra le parti.

18. In realtà tale impugnativa si palesa inammissibile in quanto non coglie la ratio decidendi sottesa all'adottata pronuncia. Infatti il Tribunale ha così motivato la ripartizione al 50% degli esborsi di cui si tratta : "*Ora se è vero che il parapetto –fioriere farebbe materialmente parte della zona aggettante del terrazzo con conseguente esclusione delle spese che lo riguarderebbero, non va trascurato che laddove tale aggetto non fosse stato realizzato, in ogni caso di un parapetto (ovviamente più arretrato) il terrazzo a livello avrebbe dovuto essere dotato. Di fronte a tale empasse soccorre, a parere del decidente, l'applicazione analogica del principio di proporzionalità nell'uso del bene condominiale da parte di ciascun condomino stabilito dall'art. 1123 2° comma c.c. conteggiando, nella successiva misura indicata dall'art. 1126 c.c., tra le spese di rifacimento del terrazzo il 50% di tali esborsi relativi al parapetto, rimanendo al 50% a carico del condomino opposto proprietario dello stesso*". La generica critica mossa dall'appellante non mina infatti l'applicazione del principio di equità sostianziale stabilito dal 2° comma dell'art. 1123 c.c., a cui il Tribunale di Pescara ha fatto riferimento per disporre la ripartizione paritetica delle spese in questione secondo il criterio di proporzionalità nell'uso del bene condominiale da parte di ciascun condomino, principio ben diverso rispetto a quello che disciplina la ripartizione delle spese per lastrici solari di uso esclusivo (art. 1126 c.c.) richiamato dall'appellante.

19. Con il secondo motivo di gravame l'appellante lamenta poi l'omessa pronuncia di condanna del Condominio al rimborso della somma versata in favore del Direttore dei Lavori Ing. nella misura complessiva di €. 669,00 come da fattura n. 8/2005 . L'appellato

obietta che tale somma non sarebbe dovuta in quanto non sottoposta al vaglio della congruità e comunque in ipotesi di riconoscimento, non potrebbe essere imputata per intero al Condominio e dovrebbe essere corrisposta in misura proporzionale sia all'importo complessivamente addebitato al condominio di €. 18.409,45, che secondo la percentuali di ripartizione dei 2/3.

20. Il motivo può trovare solo parziale condivisione in quanto seppure il Giudice di prime cure abbia omesso di pronunciarsi su tale ulteriore spesa, tuttavia così come rilevato dal Condominio, l'importo del compenso corrisposto in favore dell'Ing. deve essere semmai imputato all'appellato nella misura dei 2/3 dell'intero a prescindere della quota dei lavori addebitati al condominio, e così, quest'ultimo dovrà provvedere alla refusione in favore dell'appellante dell'importo di €. 446,00 oltre interessi legali dal giugno 2005 al soddisfo.

21. Con l'ultimo motivo di gravame l'appellante si duole dell'errata decorrenza degli interessi dal giugno 2006 anziché dal giugno 2005, ma l'appellato nel costituirsi non ha contestato il rilievo che considerava frutto di un mero errore materiale del Giudice di prime cure essendo pacifico che l'ultimo pagamento effettuato dall'appellante fosse stato effettuato nel mese di giugno 2005. In ragione di ciò la sentenza deve essere semplicemente corretta statuendo la la decorrenza degli interessi a far data dal 1° giugno 2005 invece che dal 1° giugno 2006.

22. Il parziale accoglimento dell'appello, che nel suo complesso viene respinto, comporta la compensazione tra le parti delle spese di lite nella misura di 1/3 e in ragione della soccombenza, i residui 2/3 vengono posti a carico dell'appellante ed in favore dell'appellato e vengono liquidati come in dispositivo secondo i valori medi del D.M. 55/2014 ed in base all'attività realmente espletata, quindi con esclusione della fase istruttoria non compiuta.

PQM

La Corte definitivamente pronunciando, in parziale riforma della sentenza n. 1232/2012 del Tribunale di Pescara, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa e rigettata, così provvede:

- accoglie parzialmente l'appello promosso da e condanna il Condominio appellato a corrispondere in favore dello stesso l'importo ulteriore di €. 446,00 oltre interessi legali dal giugno 2005 al saldo;
- in parziale correzione della sentenza impugnata stabilisce che la decorrenza del calcolo degli interessi debba essere indicata dal 1° giugno 2005 ;
- Condanna l'appellante a rimborsare in favore dell'appellato i 2/3 delle spese del presente grado di giudizio, facendo delle stesse liquidazione per l'intero, nella misura complessiva €. 3.777,00 per onorari, oltre rimb. Forf. 15%, IVA e CPA. Compensa tra le parti il residuo 1/3 delle spese.

Così deciso in L'Aquila nella Camera di consiglio del 10 luglio 2019.

Il Giudice ausiliario estensore
Maria Luisa Martini

Il Presidente
Silvia Rita Fabrizio

Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2a217bd

Firmato Da: MRTINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396c6859f09d4fed5af0239f15534171 - Firmato Da: FABRIZIO SILVIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e425be3de4324b63fa6d52e2b21708d