Sentenza n. 1034/2020 pubbl. il 04/08/2020
RG n. 3881/2018
Repert. n. 2605/2020 del 04/08/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Silvia Corinaldesi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **3881/2018** promossa da:

[redacted]

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO [redacted]

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per l'appellante, come da foglio depositato telematicamente.

Per l'appellato, come da comparsa di costituzione e risposta.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. LO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO DI PRIMO GRADO

Con delibera del 18.2.2015, l'assemblea del Condominio [redacted], approvava la spesa per i lavori da eseguirsi sulla terrazza a livello in uso esclusivo al condomino [redacted] e, di conseguenza, il relativo piano di riparto.

Con atto di citazione notificato [redacted], [redacted] impugnava la delibera presso il Tribunale di Ancona. In data 6.5.2015 egli pagava, con riserva di ripetizione, la sua quota di spese condominiali.

Si costituiva il Condominio convenuto, il quale eccepiva difetto di competenza per valore del Tribunale in favore del Giudice di Pace, e, nel merito, contestava la fondatezza delle censure di

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

invalidità, sostenendo la natura condominiale della spesa.

Il Tribunale di Ancona, con sentenza [redacted] dichiarava il proprio difetto di competenza per valore, declinandola in favore del Giudice di Pace.

Con comparsa depositata davanti al Giudice di Pace [redacted], [redacted] riassumeva il giudizio verso il Condominio.

Con sentenza n. 39/2018 del 4.4.2018, il Giudice di Pace [redacted] rigettava la domanda di [redacted]

Ha proposto appello il soccombente, affidandosi a due motivi di appello.

Occorre preliminarmente ricostruire i fatti e le censure mosse avverso la delibera.

2. LA DELIBERA DEL 18.2.2015

In data 18.2.2015, l'Assemblea del Condominio [redacted] prendendo atto delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza del condomino [redacted] verso il sottostante immobile del condomino [redacted] nonché del degrado del parapetto e del cornicione della medesima terrazza, deliberava di eseguire i lavori di ripristino, approvandone la complessiva spesa.

Il condomino [redacted] si asteneva dalla votazione.

3. I MOTIVI DI IMPUGNAZIONE DELLA DELIBERA

Con atto di citazione notificato il 24.3.2015, [redacted] impugnava la delibera presso il Tribunale di Ancona, adducendo:

a) La nullità della delibera poiché incidente sulla proprietà individuale.

In particolare, secondo l'impugnante, poiché il lastrico solare era di proprietà esclusiva del condomino [redacted] e fungeva da copertura solo ad alcune proprietà, la spesa non poteva essere deliberata dal Condominio, ma solo dai singoli proprietari delle unità interessate dai lavori, ai sensi dell'art. 1126 c.c. Poiché l'unità del [redacted] non era tra quelle interessate dai lavori, egli non avrebbe potuto essere interessato dalla spesa.

b) La nullità della delibera per violazione del criterio di riparto stabilito dall'art. 1126 c.c.

In particolare, le spese previste andavano ad esclusivo vantaggio del condomino [redacted], proprietario della terrazza, e dunque non potevano essere addebitate ai condomini che non traevano alcun vantaggio dalla terrazza medesima, nemmeno come copertura. Inoltre, secondo l'impugnante, era stato violato l'art. 1126 c.c., poiché le spese erano state ripartite con diversi criteri in assenza di una delibera unanime dell'assemblea.

c) L'invalidità della delibera per omessa indicazione dei quorum.

In particolare, la delibera non indicava quali condomini avessero votato a favore e contro, né le

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

rispettive quote millesimali, con conseguente impossibilità di verificare il rispetto delle maggioranze.

Con sentenza n. 39/2018 del 4.4.2018, il Giudice di Pace [redacted] rigettava la domanda di [redacted], ritenendo la proprietà comune dei luoghi oggetto dei lavori, e in particolare del terrazzo, del cornicione e del parapetto.

4. I MOTIVI DI APPELLO

Con atto di citazione notificato il 11.6.2018, proponeva appello il soccombente, adducendo l'erroneità della sentenza di primo grado per i seguenti motivi:

a) La violazione degli artt. 1123 e 1126 c.c., essendo la terrazza oggetto di lavori di proprietà esclusiva del condominio [redacted], con conseguente diversa ripartizione delle spese;

b) Omessa pronuncia sul motivo di invalidità per mancata indicazione dei quorum.

Chiedeva inoltre l'esperimento di una CTU.

4.1. Sulla proprietà della terrazza

Occorre preliminarmente affrontare, in quanto logicamente antecedente, la questione della proprietà della terrazza, se essa sia esclusiva o comune, questione che sottende il primo motivo di appello.

4.1.1. Le caratteristiche della terrazza

Per come emerge dalle fotografie allegate, la terrazza oggetto di causa si trova alla sommità dell'edificio ed è direttamente accessibile dall'unità immobiliare adiacente. Essa svolge quindi una funzione di copertura dell'edificio, sebbene solo parzialmente, essendo per il resto circondata dal tetto. Si tratta quindi di una terrazza a livello, con caratteristiche assimilabili, almeno nella funzione di copertura, al lastrico solare.

4.1.2. Il rapporto tra lastrico esclusivo e Condominio

L'appellante [redacted] afferma che la terrazza sarebbe di proprietà e in godimento esclusivi del condomino [redacted]. Il Condominio convenuto non ha contestato tale affermazione, al contrario ammettendo esplicitamente la proprietà esclusiva della terrazza in capo al [redacted] e producendo estratti catastali e tabelle millesimali.

Considerato che il [redacted] non è parte di questo giudizio, le affermazioni del Condominio sul fatto che la terrazza sia di sua proprietà esclusiva non possono avere rilevanza probatoria (in particolare non possono avere valore confessorio), poiché riguardano la posizione di un soggetto terzo rispetto al processo.

Parimenti è a dirsi con riferimento agli estratti catastali, che costituiscono mero indizio (cfr. Cass. civ., n. 9096/1991) e non piena prova della proprietà.

Neppure dalle tabelle millesimali si può trarre prova della proprietà esclusiva, atteso che non vi è

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

specificazione delle singole parti dell'unità immobiliare.

Piuttosto, per documentare la proprietà esclusiva della terrazza in capo al [redacted] sarebbe stato necessario produrre il relativo titolo di proprietà, e dunque il contratto con il quale è stato acquistato il diritto. Ciò in quanto la terrazza a livello, che svolge una funzione di copertura dell'edificio condominiale, sebbene in concorso con il tetto, deve presumersi, in assenza di contraria disposizione del titolo, una parte comune. Dispone infatti l'art. 1117, comma 1, n. 1 c.c.: "*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*".

Il tetto e il lastrico solare sono entrambi qualificati espressamente dalla legge come parti comuni, per la evidente ragione che essi costituiscono una parte essenziale dell'edificio condominiale, poiché ne assicurano la copertura superiore.

Laddove la copertura sia assicurata in parte con tetto e in parte con lastrico, la soluzione non può essere differente, poiché entrambi gli elementi, ancorché diversi nei loro caratteri strutturali, concorrono alla copertura dell'immobile.

La disposizione ammette deroga alla qualificazione del lastrico come parte comune solo laddove risulti diversamente dal titolo, ove per "titolo" si intende quello sul quale si basa la proprietà individuale dell'unità immobiliare. Questo titolo, nel caso di specie, non è stato prodotto, per cui non possono essere sufficienti al fine di dimostrare la proprietà esclusiva le semplici allegazioni, ancorché non contestate, di una parte.

Le conclusioni raggiunte trovano conferma nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui "*La terrazza a livello, con funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti (ancorché appartenenti, come nella specie, ad unità immobiliari rientranti in edifici autonomi, ma tra loro materialmente congiunti) deve ritenersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; né osta a tale conclusione la circostanza che ad essa si acceda da un appartamento contiguo (ubicato, nella specie, in uno degli edifici coperti ed) al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condomini sulla cosa comune, ex art. 819 c.c., né essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri ed occorrendo, al contrario, che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a*

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

livello in proprietà od uso esclusivi, risulti da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito" (Cass. Civ., n. 20287/2017, conforme Cass. Civ., n. 4501/2015).

Proprio con riferimento al caso di specie, in presenza di soli estratti catastali e non anche del titolo negoziale di acquisto della proprietà, la Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 22339/2019, ha affermato: "*Il lastrico solare, anche se accessibile unicamente da un appartamento in proprietà esclusiva, rientra tra le parti comuni dell'edificio, essendo irrilevanti le contrarie indicazioni catastali che ne indichino l'eventuale natura privata, in quanto preordinate a fini solo fiscali ed aventi, pertanto, in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi, essendo al contrario necessario, per l'acquisto della proprietà di un bene immobile a titolo derivativo, un contratto avente forma scritta "ad substantiam'*"".

Pertanto, per come strutturato il condominio "XII", e in assenza di prova contraria, si deve concludere che il lastrico in esame sia una parte necessaria dell'edificio, e dunque sia comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

L'uso esclusivo che ne faccia il proprietario dell'unità immobiliare annessa non rende il lastrico di proprietà esclusiva, ma incide unicamente sulla ripartizione delle spese, come si trae dal chiaro disposto dell'art. 1126 c.c.

Da quanto precede emerge l'infondatezza della richiesta di consulenza tecnica d'ufficio volta a stabilire la proprietà esclusiva della terrazza, posto che tale prova doveva essere fornita dalle parti interessate attraverso la documentazione negoziale, e non poteva essere supplita, in violazione dell'art. 2697 c.c., da una consulenza tecnica d'ufficio.

4.1.3. La pertinenza condominiale dei lavori approvati con la delibera impugnata

Acclarato che il lastrico è, almeno nella sua struttura, una parte comune dell'edificio condominiale, occorre verificare se i lavori approvati con la delibera del 18.2.2015 riguardassero aspetti del lastrico inerenti alla proprietà comune oppure afferenti al miglior godimento da parte dell'usuario esclusivo.

È pacifico che i lavori di manutenzione siano stati determinati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal detto lastrico, dovute al deterioramento della guaina impermeabilizzante.

È altrettanto pacifico che i lavori hanno avuto ad oggetto tre elementi del lastrico, ossia:

- La pavimentazione, ossia la copertura dell'unità sottostante;
- Il parapetto, ossia il muro di cemento che separa la terrazza dalla restante copertura di tetto;
- Il cornicione, ossia la porzione che si estende dal parapetto al lato esterno della copertura.

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

Come detto sopra, il lastrico è, di per sé, una parte comune dell'edificio condominiale, e attraverso tale parte comune si è infiltrata l'acqua, causando danni sia alla struttura stessa del lastrico che all'unità immobiliare sottostante.

Ne deriva che i lavori effettuati riguardavano l'aspetto comune del lastrico solare, ossia quello relativo alla struttura, nonché alla sua idoneità a fungere da copertura dell'edificio, e non anche aspetti secondari e relativi al miglior godimento da parte del [redacted].

Conseguentemente, la censura di nullità del [redacted], secondo cui si tratterebbe di spese in favore di una proprietà esclusiva, non è fondata, poiché le spese approvate con la delibera impugnata si riferivano a un elemento comune, considerato nella sua funzione, altrettanto comune, di copertura dell'edificio.

Il relativo motivo di appello va quindi rigettato.

4.2. La censura di violazione dell'art. 1126 c.c.

Con il primo motivo di impugnazione, l'appellante censura la sentenza nella parte in cui non ha riconosciuto la violazione degli artt. 1123 e 1126 c.c.

Deduce, sotto un primo profilo, che le spese, in quanto afferenti a bene di proprietà esclusiva, dovevano essere addebitate al solo [redacted] proprietario esclusivo.

Sotto altro profilo, deduce che i condomini obbligati al pagamento potevano essere unicamente i proprietari di un'unità immobiliare sottostante al lastrico solare, tra i quali non vi è il [redacted]

È necessario esaminare i singoli profili di censura all'interno del medesimo motivo.

4.2.1. Sull'addebito esclusivo delle spese

L'argomento per cui le spese relative alla pavimentazione al parapetto, in quanto attinenti all'uso esclusivo del lastrico, avrebbero dovuto essere poste a carico del [redacted] è infondato, poiché non tiene in considerazione la causa della manutenzione, ossia la presenza di infiltrazioni.

Si è detto sopra che il lastrico solare è, di per sé, una parte comune dell'edificio, e che nel caso di specie i lavori svolti avevano ad oggetto l'impermeabilizzazione delle parti strutturali. Ciò è sufficiente per affermare che tali elementi, ancorché di uso esclusivo del [redacted], siano stati riparati dal Condominio in quanto attraverso di essi è trapelata l'acqua piovana che ha causato i danni all'immobile sottostante.

Il fatto che la pavimentazione sia calpestata dal solo [redacted] non rende la spesa relativa al rifacimento della stessa una spesa esclusiva, poiché la pavimentazione è stata rimossa al fine di ripristinare la guaina impermeabilizzante, così come è avvenuto con riferimento al parapetto.

Le censure dell'appellante sarebbero state fondate laddove la pavimentazione fosse stata ripristinata non a fronte di infiltrazioni ma, ad esempio, a fronte del deterioramento della pavimentazione

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

stessa, e dunque a fronte di una menomazione nella funzionalità o nella mera estetica. Nel caso di specie, invece, il ripristino delle strutture è avvenuta perché attraverso questi elementi, e cioè attraverso la componente strutturale di una parte comune (il lastrico solare), erano provocati danni da infiltrazioni all'immobile sottostante.

La corretta ripartizione secondo l'art. 1126 c.c. è confermata dalla sentenza Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 9449/2016: "*In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'usuario esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio*".

Trattandosi di spese per danni cagionati dalla cosa comune, era quindi legittimo applicare il medesimo meccanismo dell'art. 1126 c.c. per il riparto delle relative spese.

4.2.2. Sui condomini obbligati alla spesa

Secondo l'appellante, i condomini obbligati alla spesa potevano essere unicamente quelli aventi un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza in uso al condomino Ciaffi.

La censura non ha fondamento.

Dispone l'art. 1126 c.c.: "*Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non e' comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno*".

Non è contestato che l'unità immobiliare del [redacted] non ricada nello spazio sottostante alla terrazza in uso al [redacted] così come non è contestato che l'edificio condominiale sia unitario, e non abbia, al contrario, scale autonome e strutture separate.

Sebbene la terrazza a livello costituisca solo una parte del tetto, e dunque svolga una funzione di copertura solo parziale dell'edificio condominiale, si deve evidenziare che l'edificio condominiale

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

in questione ha una struttura unitaria, senza possibilità di distinguere più strutture, e tra queste individuarne alcune per le quali il lastrico solare sia del tutto irrilevante.

La terrazza in uso al condomino [redacted] svolge senza dubbio una funzione di copertura dell'unico edificio condominiale, che, se non sovrasta direttamente l'abitazione del [redacted] costituisce comunque la copertura dell'edificio in cui tale abitazione è posta, poiché copre anche le altre parti comuni dell'edificio condominiale, comunque riferibili al [redacted] in quanto condomino.

Non si ritiene quindi applicabile, nel caso di specie, l'art. 1126 c.c. nella parte in cui limita il pagamento delle spese solo a quei condomini che traggono diretto beneficio dal lastrico solare, poiché l'unitarietà dell'edificio condominiale e l'assenza di strutture autonome fa escludere che possano esserci condomini che non risentano del difetto di copertura, e che quindi non beneficino della funzione svolta dal lastrico solare in uso esclusivo al condomino [redacted], anche solo perché quel lastrico copre, se non le singole proprietà immobiliari, quanto meno le altre parti comuni dell'edificio.

Anche tale motivo deve quindi essere rigettato.

4.3. La censura di omessa indicazione del quorum

Con il secondo motivo di impugnazione, l'appellante deduce l'annullabilità della delibera per omessa indicazione delle maggioranze e dei relativi millesimi, per cui non sarebbe possibile evincere se la delibera sia stata approvata a maggioranza, e con quale margine.

Il motivo è infondato.

La delibera impugnata indica chiaramente i proprietari delle unità immobiliari, e ne precisa la presenza in assemblea. È quindi ben possibile inferire il rispetto dell'art. 1136 c.c.

Quanto alla votazione, la delibera, dopo aver dato atto dell'astensione del condomino [redacted], si esprime in questi termini: "*L'Assemblea, con votazione per alzata di mano, con astensione del Sig. Rosati in conseguenza di quanto dichiarato al punto precedente, delibera di eseguire entrambi gli interventi (...)*".

In base a tale enunciato non è effettivamente possibile stabilire se la votazione sia avvenuta a maggioranza o all'unanimità. Tuttavia, la delibera prosegue dando atto che "*L'Assemblea all'unanimità delibera di affidare l'appalto dei lavori alla ditta (...)*", e poi ancora "*L'Assemblea all'unanimità delibera di effettuare il versamento della quota dovuta (...)*".

Il tenore della delibera lascia comunque dedurre che l'approvazione della spesa sia avvenuta all'unanimità dei votanti, escluso dunque il condomino [redacted] Se, infatti, qualche condomino fosse stato dissenziente, da un lato avrebbe avuto interesse a farlo constare, e dall'altro non avrebbe votato l'affidamento dei lavori a una ditta o il versamento della quota dovuta.

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b

Inoltre il condomino [redacted], nell'impugnare la delibera, ne ha censurato solo l'elemento formale, ma non ha allegato, pur essendo stato presente alla seduta, che altri condomini fossero dissenzienti, per cui non vi è ragione di ritenere che la delibera non fu presa all'unanimità dei votanti.

La delibera impugnata, pertanto, può ritenersi valida e adottata dall'unanimità dei condomini votanti.

Il motivo di appello è quindi infondato.

5. CONCLUSIONI

La sentenza di primo grado deve quindi essere confermata, pur con integrazione della motivazione nei termini sopra esposti.

6. SULLE SPESE DI LITE

L'appello va integralmente rigettato, per cui le spese seguono la soccombenza, ai sensi dell'art. 91 c.p.c.

Il valore della causa è quello della quota di spese posta a carico del condomino [redacted], pari a € 1.304,01 (cfr. Cass. Civ., n. 21227/2018).

In mancanza di attività istruttoria in senso stretto, trattandosi di causa documentale, vanno esclusi i compensi della relativa fase.

Sussistono inoltre i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, DPR 115/2002 per il raddoppio del contributo unificato, stante il rigetto integrale dell'impugnazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ancona, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta in grado di appello al n. 3881/2018 RG, disattesa ogni diversa istanza o eccezione, così provvede

RIGETTA l'appello e conferma, con diversa motivazione, la sentenza del Giudice di Pace di Senigallia n. 39/2018 del 4.4.2018;

CONDANNA [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio [redacted], che si liquidano in € 405,00 per la fase di studio, € 405,00 per la fase introduttiva ed € 810,00 per la fase decisionale, oltre a spese generali al 15%, iva e cpa come per legge;

DA' ATTO della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, DPR 115/2002.

Ancona, 3 agosto 2020

Il Giudice
dott. Silvia Corinaldesi

Provvedimento redatto con la collaborazione del MOT Dott. Edoardo Postacchini

Firmato Da: CORINALDESI SILVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a2f631b2abd681b