



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato e dato lettura della seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 13819 del Ruolo Generale per l'anno 2017,

TRA

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliata in Roma, Via ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

E

CONDominio DI VIA ██████████ (C.F.: ██████████), elettivamente domiciliato in Roma, ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ come da procura in calce alla comparsa di costituzione.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione notificato al Condominio di Via ██████████, premesso di essere proprietaria dell'unità immobiliare contraddistinta con il n. interno 19 facente parte dello stabile condominiale di Via ██████████, ha impugnato la delibera assembleare del 14/12/2016 chiedendo di accertare e dichiarare *"che i balconi aggettanti e le singole parti di essi presenti sulla facciata del Condominio di ██████████ sono di proprietà individuale della corrispondente unità immobiliare della quale costituiscono un prolungamento e per l'effetto ..[di dichiarare]...che il corretto criterio di ripartizione delle spese relative alla loro manutenzione è quello di attribuire ai singoli condomini proprietari degli appartamenti dei quali costituiscono prolungamento nonché...[di dichiarare]...nulla, annulli e/o revochi la delibera assunta in data*



14.12.2016 dal Condominio di [REDACTED] **Repert. n. 9710/2020 del 09/07/2020** in relazione al punto 2 dell'ordine del giorno, con il quale è stato deliberato di ripartire le spese dei lavori di manutenzione dei balconi tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, dichiarando che [REDACTED] [REDACTED] nulla deve corrispondere, in quanto parte, a titolo di spese relative alla manutenzione dei balconi dell'edificio sito in Roma, Via [REDACTED].

Ha dedotto l'attrice che, resisi necessari nello stabile alcuni lavori di manutenzione dei cornicioni della facciata e di alcuni balconi aggettanti, l'assemblea dei condomini nella seduta del 14.12.2016 deliberava a maggioranza di ripartire tra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà, anche i lavori di manutenzione dei balconi aggettanti.

Poiché, assume l'attrice, i balconi aggettanti costituiscono un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare e, dunque, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, la spesa doveva gravare sui proprietari di essi e non su tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà come deliberato dall'assemblea.

Inoltre, sostiene l'attrice, che poiché l'edificio condominiale non ha alcun pregio architettonico né i balconi presentano elementi decorativi e/o ornamentali come desumibile dalle foto allegate, nessuna delle parti dei balconi può definirsi comune e, dunque, la spesa va posta a totale carico dei condomini proprietari con esclusione degli altri.

L'attrice, inoltre, si duole del fatto che la delibera sia stata assunta in violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. in quanto in detta assemblea la condomina [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avrebbe ricevuto deleghe per un totale di millesimi superiore a quello consentito dalla norma (233 millesimi, superando la quota prevista pari ad 1/5 dei millesimi totali, ovvero 200 millesimi).

Si è costituito il condominio convenuto contestando le pretese di parte attrice e chiedendone l'integrale rigetto. In particolare il condominio ha evidenziato, *in primis*, l'infondatezza del vizio formale dedotto dall'attrice in ordine alla violazione dell'art. 67, disp. att. c.c. mentre, in ordine al vizio sostanziale, ha sostenuto la correttezza del criterio di riparto adottato dal Condominio sottolineando che il particolare pregio storico artistico dell'edificio, fa rientrare i lavori di manutenzione dei balconi che costituiscono elementi di decoro del prospetto, tra quelli da ripartire tra tutti i condomini.

Ha concluso il condominio per il rigetto delle domande avanzate dall'attrice.

Esperito con esito negativo il tentativo di mediazione, la causa, di natura prettamente documentale è stata istruita con il semplice deposito di memorie e documenti. Disposti rinvii a seguito dell'avvicendamento di giudicanti, all'udienza del 14 febbraio 2020 sono state precisate le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione da questo giudice con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. Tali termini sono rimasti sospesi per l'emergenza Covid - 19 (art. 83 del D.L. n.18/2020 ed art. 36 del D.L. n.23/2020).

MOTIVI DELLA DECISIONE



Preliminarmente va ritenuto infondato il vizio formale contestato da parte attrice sul mancato rispetto dell'art. 67, comma 1, disp att. c.c.

La norma citata dispone che *“Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale”*.

La ratio di tale previsione va rinvenuta nell'esigenza, da un lato, di incentivare la personale e diretta partecipazione in assemblea e, dall'altro, di evitare la concentrazione di deleghe in capo al soggetto e prevenire situazioni di conflitto d'interessi.

L'attrice ha dedotto che i conferimenti di deleghe alla condomina [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nell'assemblea impugnata erano pari a 233 millesimi vale a dire ad un valore superiore a quello consentito per legge (200 millesimi).

Tuttavia l'attrice ha computato nel calcolo anche la quota millesimale del delegato pari a millesimi 47,65 che invece va esclusa, come correttamente evidenziato anche da parte convenuta, perché la norma, di carattere eccezionale, parla di divieto di “rappresentare” con ciò riferendosi ai condomini dai quali ha ricevuto la delega e non alla propria quota di cui egli è già titolare. E' evidente, dunque, che tale quota va esclusa dal computo.

Da ciò si ricava che, escludendo dal computo la quota di cui era già titolare la condomina [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pari a millesimi 47,65 le deleghe ad essa conferite risultano pari a 185,35 e, dunque, al di sotto del limite imposto.

Quanto al vizio sostanziale dedotto dall'attrice, esso risulta fondato per le ragioni che seguono.

L'assemblea dei condomini riunitasi il giorno 14.12.2016 21.3.2017 così deliberava in ordine al secondo punto dell'o.d.g. impugnato: *“Si mettono ai voti le due ipotesi di ripartizione: 1a) Lavoro per intero ripartito per millesimi di proprietà; 2a) Sottobalcone individuale, parapetto (frontalino) condominiale. Per entrambe le ipotesi le pavimentazioni sono a carico della proprietà dei balconi”* Dopo essere passati alla votazione, l'assemblea a maggioranza per un totale di 512,80 millesimi approva il riparto di cui alla prima ipotesi 1a) e cioè *“i lavori sono interamente ripartiti per millesimi di proprietà”*. Occorre precisare che in detta seduta non veniva approvato alcun capitolato lavori per i predetti balconi che veniva rimandato ad una futura riunione.

Come si ricava chiaramente dalle fotografie prodotte da ambo le parti, nella specie, si è in presenza di balconi c.d. “aggettanti” (la circostanza è incontestata).

Secondo una condivisibile e pacifica giurisprudenza di legittimità i balconi aggettanti, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale si protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi di proprietà comune di tali piani; i balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti



cui accedono (fra le tante: Cass. n. 14576/2004, Cass. n. 13913/07, Cass. n. 587/11, Cass. n. 13509/2012). Devono, però essere considerate parti comuni i rivestimenti del parapetto e della soletta e gli elementi decorativi non soltanto nella parte frontale, ma anche di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (Cass. n. 30071/2017; nello stesso senso Cass. n. 27083/2018 e Cass. n. 6624/2012).

Dunque, la spesa di rifacimento del balcone aggettante è a carico esclusivamente del suo proprietario, salvo che per quella parte da considerare comune costituita dal rivestimento esteticamente apprezzabile, se svolge prevalentemente una funzione decorativa ed ornamentale della facciata.

Ora è indubbio, come chiaramente evincibile dalla documentazione anche fotografica acquisita, che lo stabile di [REDACTED] presenti un particolare pregio architettonico. L'edificio, infatti, come documentato da parte convenuta, è annoverato tra quelli costruiti durante il periodo razionalista degli anni '30. Dalla semplice ricerca via internet è emerso che l'edificio è stato progettato dall'architetto [REDACTED] uno dei massimi esponenti dell'architettura razionalista dell'epoca.

Il che porta a ritenere che i balconi aggettanti oggetto di causa, con la loro forma geometrica e la loro simmetrica disposizione, conferiscono alla facciata dell'edificio un indubbio connotato di decoro architettonico.

Ciò nondimeno, come sostenuto recentemente dalla Suprema Corte (cfr. Cass. n. 5014/2018), affinché possa essere verificata e stabilita la competenza alla riparazione dei balconi che presentano tali caratteristiche di decoro, occorre verificare in concreto se l'intervento manutentivo abbia interessato la struttura portante (in questo caso le riparazioni ricadono sul proprietario) oppure il rivestimento (nei termini richiamati sopra dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 300271/2017) che, se ha una funzione estetica, costituisce un bene comune a tutti i condomini.

Ora, nella delibera impugnata, non solo si dà atto che nessun capitolato lavori è stato approvato (e, dunque, non si rinviene, la specificità dei lavori da eseguirsi sui balconi oggetto di causa) ma si fa un generico richiamo all'intero lavoro sui balconi il che postula un'indistinta attribuzione a tutti i condomini, secondo la tabella di proprietà, delle relative spese di rifacimento. In mancanza di specificazione nella suddetta delibera dei lavori da eseguirsi sui balconi - che non si rinviene neanche per relationem attraverso uno specifico richiamo ad un allegato - non è possibile distinguere con certezza se si tratta di lavori riferiti alla struttura del balcone o a quella parte da considerare comune in quanto costituente elemento decorativo dell'edificio.



Occorre precisare a tale ultimo riguardo che la decisione impugnata integra una vera e propria delibera di contenuto precettivo per i partecipanti al condominio essendo irrilevante che la spesa non sia stata contestualmente deliberata.

La circostanza che l'assemblea, a maggioranza, abbia dettato precisi criteri di riparto di spese relative alla manutenzione di parti dell'edificio ritenendo comuni, a mente dell'art. 1117 c.c. i balconi in oggetto, comporta che tali criteri diverrebbero immediatamente applicabili al momento dell'approvazione della relativa spesa (tranne l'ipotesi eventuale che venisse diversamente disposto).

Per tali ragioni la delibera, avendo attribuito genericamente il rifacimento dei balconi aggettanti a carico di tutti i condomini secondo il criterio dettato dall'art. 1123 c.c. proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno (tabelle di proprietà), va dichiarata nulla. Essa infatti, ha inciso sulla sfera economico/ patrimoniale di parte attrice e di tutti i condomini non interessati da detti lavori (Cfr. Cass. SS.UU. n. 4806/2005).

Per quanto concerne il governo delle spese di lite, l'infondatezza di uno dei due motivi d'impugnazione, depone per la riduzione nella misura di un terzo da liquidarsi secondo i parametri del D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

in accoglimento della domanda principale avanzata da parte attrice, dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea dei condomini del Condominio di [REDACTED] in Roma, in data 14.12.2016 relativamente al punto n. 2 dell'ordine del giorno per le motivazioni di cui in narrativa;

condanna il Condominio di [REDACTED], al pagamento in favore di parte attrice delle spese di lite che liquida in complessivi euro 3.398,00 di cui euro 350,00 per spese ed euro 3.048,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Così deciso in Roma il 8 luglio 2020

Il Giudice
Maria Grazia Berti

