

Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 7 gennaio 2020, n. 125

Integrale

Condominio - Parti comuni - Balconi - Elementi estetici - Parte comune - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.74060 del Ruolo Generale per l'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 11.7.2019 e vertente

TRA

(...) rappresentato e difeso dagli Avv.ti Pa.Gi. e Ca.La. elettivamente domiciliato presso il loro Studio in Roma, Via (...);

- ATTORE -

E

Condominio di Via (...)/via (...), in persona dell'amministratore pro tempore rappresentato e difeso dall'Avvocato Ti.Gu. ed elettivamente domiciliato nel suo Studio in Roma, Via (...).

- CONVENUTO -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

(...) - proprietario di un appartamento sito in Via (...), piano 3-S1, interno 8, Z.C. 4 inserito in un condominio composto dai due stabili in Via (...) ed in Via (...) - ha chiesto che venga dichiarata la nullità ovvero l'inefficacia della delibera assembleare del 20-21/06/2017 in relazione al criterio di riparto del piano preventivo nonché del piano consuntivo dei lavori di straordinaria manutenzione dei solai e lastrici nonché delle facciate e dei balconi.

Ha al riguardo premesso che in data 17-18/04/2017 l'Assemblea del condominio, con il suo voto contrario aveva approvato, assegnando l'appalto, l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento dei lastrici solari, dei balconi e delle facciate e che in data 20-21/06/2017 lo stesso consesso aveva approvato il preventivo provvisorio ed il relativo piano di riparto dei lavori deliberando la loro ripartizione in millesimi nonostante i lavori coinvolgessero la messa in sicurezza e sistemazione dei balconi aggettanti, le coperture ed i lastrici solari.

Ha quindi sostenuto che l'approvazione dei piani di riparto preventivo e consuntivo sulla base del criterio millesimale avrebbe leso i suoi diritti anche alla luce della omessa indicazione all'odg dell'approvazione del criterio di approvazione del piano consuntivo dei lavori. Ha al riguardo evidenziato che, in base alla convocazione dell'assemblea nonché dallo stesso o.d.g. al punto 2, i condomini erano chiamati a pronunciarsi esclusivamente sull'approvazione del preventivo provvisorio e relativo riparto e non anche sul criterio di riparto da applicare al riparto consuntivo di fine lavori.

Ha inoltre contestato la ripartizione delle spese dei lavori di straordinaria manutenzione riguardante la facciata ai sensi della disciplina vigente per i "balconi aggettanti" nonché la violazione e falsa applicazione dell'art. 8 del regolamento di condominio rilevando che nel Condominio Via (...), 23/Via (...) sono presenti "balconi aggettanti" che, per definizione, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale pretendono e rientrano quindi nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

Ne deriverebbe che le spese di riparazione avrebbero dovuto gravare solo sugli stessi proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno e non su tutti i condomini.

Ha ulteriormente evidenziato che il condominio è composto da due stabili, quello di Via (...) e quello di Via (...) e che la manutenzione straordinaria di rifacimento della facciata riguarda i soli balconi aggettanti dello stabile di Via (...) e non anche quello di Via (...) in cui è ubicato il suo appartamento.

L'attore ha quindi ritenuto che la somma di Euro 6.069,21 a lui addebitata era stata calcolata in modo illegittimo.

Ha infine ritenuto illegittima la ripartizione dei lavori di copertura dei solai e dei lastrici effettuata sulla base delle tabelle millesimali. Ha in particolare rilevato che l'art. 1123 c.c. stabilisce che, qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità ed ha quindi evidenziato i lastrici solari dovevano essere suddivisi in tre corpi e che uno solo serviva la colonna ivi insiste il proprio appartamento.

Si è costituito il Condominio rilevando che in data 21 giugno 2017 l'assemblea del condominio aveva approvato il preventivo provvisorio ed il relativo piano di riparto dei lavori e che in quella sede, in ordine al riparto della spesa, l'amministratore aveva spiegato che a tale epoca era stato predisposto un piano di riparto per l'intero importo delle spese da sostenere sulla base della tabella A (millesimi di proprietà). Tuttavia lo stesso amministratore avrebbe precisato che le rate sarebbero state rimodulate nel riparto del bilancio consuntivo e poste a successiva ratifica dell'assemblea non appena fossero stati acquisiti i primi dettagli sulle misure e sulle quantità accertate dalla Direzione dei lavori per i singoli appartamenti.

Ha al riguardo anche riferito che a seguito dell'ultimazione dei lavori l'amministratore aveva predisposto il consuntivo dei lavori consuntivo dei lavori ed il relativo piano di riparto che era stato redatto sulla scorta dello schema tecnico predisposto dal direttore.

Le spese in particolare erano state suddivise in parte sulla base della tab A di proprietà per l'esecuzione delle lavorazioni sul tetto, sulle facciate ed in generale su porzioni comuni. Altre spese erano state invece ripartite sulla base di una distinta tabella denominata "MF-MAN STRAORDINARIA" che avrebbe suddiviso le lavorazioni su porzioni di proprietà privata. Le spese relative alle lavorazioni sulla copertura erano state invece suddivise sulla base della tabella denominata "MF-MAN TETTO" seguendo il criterio della verticale effettiva sulla proprietà privata interessata, a definizione degli oneri derivanti dalle medesime lavorazioni non individuate in tab A).

Si erano poi aggiunti gli oneri da Occupazione di Suolo Pubblico a loro volta suddivisi in una parte in tab A in quanto strumentali all'esecuzione di lavorazioni su porzioni comuni e in parte in una distinta tabella denominata "MF-OSP" essendo strumentali rispetto all'esecuzione di lavorazioni su porzioni di proprietà privata.

Nel rilevare quindi che tale ripartizione era stata approvata con Delib. del 21 febbraio 2018 il condominio ha sostenuto che l'attore era debitore della somma di Euro 4.989,22 e che le censure formalizzate dall'attore erano state superate a seguito dell'adozione della nuova Delib. del 21 febbraio 2018 di approvazione dello stato finale dei lavori e dell'adozione di un piano di riparto definitivo.

Ha pertanto ritenuto che fosse cessata la materia del contendere non essendo il titolo per la ripartizione dei lavori di straordinaria manutenzione più costituito dalla delibera impugnata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non può ritenersi cessata la materia del contendere nulla essendo dato sapere con specifico riguardo ai concreti criteri di riparto adottati con la successiva Delib. del 21 febbraio 2018 delle spese concernenti i "balconi aggettanti" e più in generali con riguardo ai lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento dei lastrici solari, dei balconi e delle facciate deliberati in data 17-18/04/2017.

Peraltra la stessa parte attrice ha evidenziato - senza alcuna replica del convenuto sul punto - che i criteri adottati con la nuova approvazione del piano consuntivo e relativo riparto di cui al verbale assembleare del 21/02/2018 non soddisferebbero i criteri normativi e convenzionali (art. 8 del Regolamento di Condominio, art. 1123 c.c.) avendo l'assemblea ripartito con il criterio sub tab A (ripartizione in base ai millesimi) l'esecuzione delle lavorazioni sul tetto, sulle facciate e in generale sulle porzioni comuni nonché gli altri lavori secondo le tabelle MF-MAN STRAORDINARIA e MF-MAN TETTO.

Ciò premesso, non è in contestazione la natura dei lavori nonché le caratteristiche e la natura delle parti di edificio oggetto di intervento come

descritti dall'attore.

L'attore, in particolare, ha evidenziato che il condominio è formato da due palazzine e che i lavori hanno avuto ad oggetto il rifacimento delle parti di facciate, balconi, cornicioni e sottocornicioni.

Ha altresì evidenziato - con specifico riferimento alla spesa del rifacimento dei torrini e del lastrico solare - di essere comproprietario del solo torrino della palazzina di via (...) e non anche del torrino della palazzina di via (...).

E' quindi da rilevare che, secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale, i balconi - essendo elementi accidentali, privi di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non essendo destinati all'uso comune, ma soltanto all'uso e godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva - non costituiscono parti comuni dell'edificio, ma devono considerarsi appartenenti esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, della quale costituiscono naturale prolungamento e pertinenza.

Nei balconi possono - eventualmente - anche ricorrere elementi decorativi (quali il rivestimento della fronte o della parte sottostante della soletta, frontalini e pilastri) che costituiscano un ornamento della facciata, assimilabili, per tale loro funzione - ai sensi dell'art. 1117 c.c. - alle parti comuni dell'edificio; però non solo la individuazione di tali elementi ma anche la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza (condominiale se assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, di pertinenza dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo al decoro di quest'ultimo) non possono definirsi in astratto, ma devono essere effettuati in concreto, caso per caso, in base al criterio della loro funzione prevalente.

Inoltre già con la sentenza n. 14576 del 30.07.2004 la Corte di Cassazione, confermando un orientamento costante ed univoco, ha statuito che "i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa e che soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (v., anche, Cass. 23 settembre 2003 n. 14076)".

Con riguardo alle ulteriori contestazioni è da considerare che le caratteristiche degli edifici (presenza di corpi di fabbrica separati fra loro) che danno origine al Condominio convenuto inducono a ritenere che si configuri il c.d. condominio parziale come disciplinato dalla norma di cui all'art. 1123 c.c. comma 3 quando gli interventi ineriscano beni destinati a servire solo uno dei fabbricati.

Invero i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi o gli impianti, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e l'uso non di tutto l'edificio (o degli edifici) ma di una sola parte o di alcune parti di esso (o di essi) ricavandosi dall'art. 1123 comma 3 c.c. che le cose ed i servizi non appartengono 'necessariamente' a tutti i partecipanti. Così laddove - come nel caso in esame - il condomino sia costituito da un complesso residenziale formato da una pluralità di edifici separati (circostanza pacifica) e le parti comuni relative ai singoli fabbricati (quali ad esempio i lastrici o le scale di ciascun edificio) appartengano oggettivamente ai soli proprietari delle unità che compongono i vari fabbricati, deve farsi applicazione della citata norma (Cass. 8066/05 e Cass. 23851/10) salvo che i partecipanti al condominio abbiano diversamente convenuto in un regolamento contrattuale. Ma, nel caso in esame, non risulta allegata e dimostrata l'esistenza di una norma regolamentare di tal guisa, che deroghi le previsioni di legge.

Dall'applicazione della norma di cui all'art. 1123 comma 3 c.c. derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese nonché la partecipazione alla formazione della volontà dell'organizzazione. In particolare non sussiste l'onere di contribuire alla manutenzione delle cose comuni da parte di coloro che non ne hanno l'uso (all'evidenza le parti comuni proprie dei singoli villini quali le scale, le fondamenta, il tetto, ecc. di tali edifici) e la titolarità (Cass. 7885/94) come non sussiste il diritto dei condomini suddetti di partecipare alla deliberazione della spesa (Cass. 697/00).

La delibera impugnata deve pertanto essere dichiarata affetta da nullità - per violazione del criterio di cui all'art. 1123 comma 3 c.c. - avendo il condominio stabilito di procedere al riparto delle spese dei lavori di straordinaria manutenzione dei solai/lastrici nonché delle facciate e balconi su tutti i condomini, proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno sulla base della tabella A riguardante i millesimi di proprietà.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore istanza disattesa, assorbita o dichiarata inammissibile,

- dichiara la nullità della delibera impugnata con riguardo al criterio di riparto del piano preventivo nonché di quello consuntivo dei lavori di straordinaria manutenzione dei solai, dei lastrici nonché delle facciate e dei balconi;

- Condanna il Condominio di Via (...)/via (...) a rifondere, in favore di (...) le spese di lite che si liquidano, in Euro 98,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed in Euro 2.600,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 7 gennaio 2020.

Depositata in Cancelleria il 7 gennaio 2020.