

RAGIONI DELLA DECISIONE

Rocchi, proprietario di appartamento int.X al terzo piano dell'edificio in Roma, via (...), impugna la delibera assembleare del relativo Condominio in data 7.5.2012 laddove è ripartita la spesa per la manutenzione del terrazzo/lastrico solare di pertinenza dell'int.Y (sovrastante l'int.X) e del solaio tra gli appartamenti intt. X e Y; si duole per l'adozione di un criterio diverso sia da quello stabilito nella pregressa assemblea del 9.5.2011 sia da quello previsto dagli artt. 1125 e 1126 c.c., oltre che per l'accollo di spese estranee al capitolato dei lavori approvati.

Con sentenza del tribunale di Roma n. 17794/2014 la domanda è respinta; si argomenta, in conformità alle conclusioni del c.t.u., che correttamente è stato applicato l'art.1126 per il lastrico solare e l'art.1125 per l'area di sedime della veranda di pertinenza dell'int.Y; corretta è, altresì, la ripartizione tra tutti i condòmini dello sconto offerto dall'impresa appaltatrice (mediante l'accollo delle spese di sgombero dell'appartamento int.X).

Avverso la predetta sentenza (...) propone appello concludendo per la declaratoria di illegittimità della delibera condominiale in data 7.5.2012.

Deduce, al riguardo, che: **1)** secondo la c.t.u. (ing. ...) svoltasi in altro giudizio instaurato nei confronti dei proprietari dell'int.Y (...) le infiltrazioni nel piano sottostante sono imputabili a difetti di impermeabilizzazione del terrazzo/lastrico solare annesso all'int.Y, mentre la c.t.u. (arch. (...)) eseguita nel presente giudizio di primo grado ha immotivatamente ascritto la causa dei danni, oltre che ad *"imperfezioni del lastrico"* *"anche e soprattutto alla condensa dell'umidità ambientale che si forma direttamente sui ferri privi o quasi di copriferro"*; è errata l'adozione del criterio di riparto previsto dall'art.1125 c.c., in luogo dell'art. 1126 c.c., per i lavori di rifacimento del lastrico solare in proprietà esclusiva dei (...) e per il risarcimento dei danni arrecati dal difetto di manutenzione del lastrico stesso; in ogni caso l'assemblea non sarebbe competente a deliberare su spese, in tesi, afferenti alla proprietà comune tra i soli condòmini degli intt. X e Y;

2) il tribunale ha omesso di pronunciarsi su un motivo di impugnazione della delibera condominiale, laddove sono stati posti a carico esclusivo di (...) oneri ulteriori rispetto a quelli oggetto del capitolato dei lavori, nella misura di € 3.500,00, pari al valore dello sgombero dell'appartamento int.X durante la realizzazione delle opere, in difetto di consenso da parte dell'interessato;

3) è nulla e deve, comunque, essere rinnovata la c.t.u. in quanto svoltasi, come già eccepito in primo grado, in violazione degli artt. 90 e 91 disp. att. c.p. c. avendo il c.t.u. *"avuto accesso a documenti non presenti agli di causa"* e *"non offerti in visione né consegnati al c.t.u. in contraddittorio tra le parti"*.

Si costituisce il Condominio contestando la fondatezza dei suesposti motivi e concludendo per il rigetto dell'appello.

La Corte così ragiona.

Il motivo 3) è inammissibile per difetto di specificità in quanto non sono indicati i documenti che il c.t.u. avrebbe illegittimamente utilizzato né sono formulate argomentazioni in ordine alla rilevanza di tali documenti nella decisione appellata.

Quanto al motivo 1) è da rilevare che l'originario terrazzo/lastrico solare, di copertura del fabbricato, annesso al piano attico (int. Y) è stato, sin dai primi anni novanta, parzialmente trasformato mediante la realizzazione di una veranda e, quindi, correttamente la struttura divisoria tra gli int. X e Y è stata *in parte qua* assimilata ai solai di cui all'art.1125 c.c. ai fini del riparto delle spese di manutenzione/ricostruzione, essendo venuta meno l'originaria funzione di copertura del fabbricato svolta dal lastrico solare; a seguito della realizzazione della veranda, infatti, la funzione essenziale è solo quella duplice di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore; la situazione di comunione, così circoscritta, non esclude, tuttavia, di per sé l'applicazione della disciplina del condominio negli edifici e, quindi, la competenza degli organi di gestione dei beni comuni.

Il criterio previsto *ex lege* non può, inoltre, essere derogato dall'assemblea salvo che non si raggiunga il consenso unanime dei partecipanti al Condominio nella stipulazione di un accordo di carattere contrattuale (la "*diversa convenzione*" di cui all'art.1123, 1 c., c.c.)

E', invece, fondato il motivo 2) in quanto l'impresa appaltatrice nel formulare l'ultima e definitiva offerta al Condominio non ha ridotto il prezzo in precedenza già indicato ma ha solo dichiarato la disponibilità all'accollo delle spese di rimozione e ripristino della mobilia nell'int. X, sia pure "*quantificate in € 3.500,00*"(doc. X fasc. (...)); in tal senso non ha offerto uno sconto sul prezzo dell'appalto a carico del Condominio ma si è accollata una prestazione a favore del solo condòmino (...), sulla quale l'assemblea non aveva titolo ad interferire ripartendo il presunto sconto a vantaggio anche degli altri condòmini.

La reciproca soccombenza sui motivi di impugnazione della delibera assembleare giustifica la compensazione integrale delle spese processuali e la ripartizione al 50% delle spese di c.t.u. .

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando:

- in riforma della sentenza del tribunale di Roma n. 17794/14 dichiara illegittima la delibera assembleare del Condominio in Roma, via (...) in data 7.5.2012, in relazione al punto 1 all'o.d.g., limitatamente al riparto delle spese di sgombero dell'int.X;

- dichiara compensate tra le parti le spese di entrambi i gradi e pone definitivamente a carico delle stesse, ciascuna per metà, le spese di c.t.u..

Roma, 24.12.2020

IL PRESIDENTE est.