

## GIURISPRUDENZA

**Giudice di Pace** | Perugia | **Civile** | **Sentenza** | 31 agosto 2020 | **n. 369**

Data udienza 24 agosto 2020

Integrale

**Condominio - Manutenzione e rifacimento della facciata dell'edificio - Riparto delle spese tra i condomini**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL GIUDICE DI PACE DI PERUGIA

Nella persona del Dott.ssa Serafina Liosi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 28.03.2019 da:

(...), residente in P., via (...) e (...), residente in P., via (...), in qualità di eredi della sig.ra (...), deceduta in data 24.12.2018 e attuali proprietari dell'appartamento ubicato in P., facente parte del Condominio (...), entrambi rappresentati e difesi, giusta delega in calce all'atto di citazione, dall'avv. Fr.Ma., con elezione di domicilio presso il suo studio sito in Perugia, viale (...), con fax:(...) e pec: (...),

- Attori -

contro

Condominio P. via (...), con sede in P., via (...), in persona dell'Amministratore pro tempore sig.ra (...), con studio in P., via (...), rappresentato e difeso, in virtù della delibera assembleare del 13.06.2019 e di conseguente procura alle liti rilasciata a margine della comparsa di costituzione e risposta, dall'avv. Al.Di. del foro di Perugia, con elezione di domicilio presso il suo studio sito in Perugia, Piazza (...), con fax: (...) e (...),

- Convenuto -

Oggetto: impugnazione della delibera condominiale riguardo la misura e modalità d'uso dei servizi nel condominio di case.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 28.03.2019 le parte attrici (...) e (...) convenivano in giudizio avanti questo Giudice la parte convenuta Condominio di P., via (...), in persona dell'amministratore pro tempore, sig.ra (...), per sentire, in via preliminare, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 08.03.2019, relativamente ai punti 3 e 4, erroneamente indicato in delibera con il n. 5, dell'ordine del giorno, nonché di quelle successive eventualmente alla stessa collegate. Nel merito per tutti i motivi esposti in narrativa accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 08.03.2019 adottata dal Condominio convenuto relativamente ai punti 3 e 4 dell'ordine del giorno e per l'effetto dichiarare non dovuta la somma di Euro 3.141,00 o quella diversa conseguenza della citata delibera posta dall'assemblea condominiale a carico degli attori. Il tutto in ogni caso entro le competenze per valor e del giudice adito, con vittoria di spese e competenze legali del presente giudizio.

Gli attori rilevavano nell'atto introduttivo di essere gli eredi della sig.ra (...) deceduta in data 24.12.2018 e quindi gli attuali proprietari dell'appartamento posto al primo piano rialzato del Condominio di P. in via (...). Infatti il suddetto condominio è costituito da n.10 appartamenti ognuno dei quali ha un terrazzo aggettante e n. 7 finestre incorniciate con soglie. Alla fine del 2018, a seguito della necessità di sistemare alcune comici delle finestre degli ultimi piani, su incarico del Condominio in data 23.10.2018, il Geom. (...) stilava un computo metrico preventivo, avente ad oggetto opere da eseguire sulle comici delle finestre e sui terrazzi. Sin da subito tra i condomini non vi era accordo sull'effettuazione dei lavori da deliberare in assemblea, in quanto alcuni condomini non avevano comici da riparare o terrazzi bisognosi di manutenzione. Per tale ragione l'amministratore del condominio convocava l'assemblea ordinaria del 07.03.2019/08.03.2019. Con Delib. del 8 marzo 2019 l'assemblea del Condominio di via (...), dopo aver aperto le buste contenenti le offerte economiche per

l'esecuzione dei lavori di ripristino comici e finestre, affidava i lavori alla Ed. snc per un importo di Euro 31.410,00 + Iva. La delibera veniva comunicata agli istanti, non presenti alla riunione, in data 13.03.2019. La Delib. del 08 marzo 2019 stabiliva di ripartire la spesa delle cornici finestre in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Agli attori, proprietari di un appartamento dotato di un terrazzo e di comici prive di necessità conservative, venivano addebitati lavori ritenuti opportuni per altri appartamenti, con una incidenza in termini di spesa pari ad Euro 3.141,00. Per tale ragione gli attori, con istanza protocollata in data 29.03.2019, impugnavano la delibera perché ritenuta nulla e/o annullabile, chiedendo come condizione di procedibilità l'avvio di una procedura di mediazione.

L'Organismo di mediazione fissava per il giorno 17 aprile 2019 la data del primo incontro informativo, inviando al Condominio (...) la relativa convocazione con lettera raccomandata spedita il 01.04.2019 e ricevuta in data 09.04.2019. La convocazione dell'Organismo di mediazione veniva inviata al Condominio via (...), anche dai sigg.ri (...) con raccomandata spedita in data 02.04.2019 e ricevuta in data 03.04.2019. Con tale raccomandata i sigg.ri (...) invitavano il condominio (...), nelle more del procedimento di impugnazione, a non dare esecuzione alla Delib. del 8 marzo 2019.

In data 12.04.2019 con mail, il Condominio (...), a mezzo dell'amministratore sig.ra (...), comunicava che l'assemblea del 11.04.2019 aveva deliberato di non aderire all'incontro informativo.

Il verbale del 11.04.2019 inviato agli attori con mail del 16.04.2019 riportava che l'assemblea, in merito all'istanza di mediazione proposta dai sigg.ri (...), aveva deliberato all'unanimità dei presenti di non ritenere fondata tale proposta. L'assemblea alla riunione del 11.04.2019, in merito ai lavori approvati con la Delib. del 08 marzo 2019, provvedeva anche per la sistemazione dei terrazzi. Con la predetta Delib. del 11 aprile 2019, l'assemblea statuiva che "i lavori deliberati alla riunione del giorno 08.03.2019 avevano inizio a seguito del perfezionamento del contratto di appalto a ditta aggiudicataria". In data 17.04.2019, vista l'assenza della parte invitata, veniva redatto il verbale di incontro informativo negativo. Pertanto gli attori impugnavano la Delib. del 8 marzo 2019 in quanto nulla e/o annullabile dove aveva stabilito "di ripartire la spesa delle cornici finestre in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno". In particolare gli attori rilevavano che in una situazione come quella del Condominio (...) i terrazzi, le comici delle finestre e le soglie non avevano alcuna funzione decorativa, poiché realizzati ricorrendo a tecniche costruttive di edilizia convenzionata su una facciata esterna priva di valore architettonico, caratterizzata da tubi di scolo, centraline, fili elettrici e aperture per aerazione collocate in modo disorganico. A riprova dell'assenza di finalità estetiche dei lavori addebitati agli attori è lo stesso computo metrico redatto dal geom. D. il quale prevedeva soprattutto l'esecuzione di opere prettamente strutturali quali la verifica della stabilità delle comici e delle soglie nonché la sistemazione dell'armatura portante delle stesse. Pertanto la decisione di ripartire le spese in base ai millesimi di proprietà previsti solo a beneficio di alcuni proprietari non era legittima. Infatti in relazione all'art. 1123 c.c. se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. La delibera impugnata avrebbe dovuto prevedere che ogni proprietario pagasse in base al numero di comici e soglie da riparare e/o sostituire, in modo da non fare gravare i lavori deliberati su tutti i condomini, in quanto a beneficio solo di alcuni. Gli attori rilevavano la nullità della delibera per indeterminatezza della stessa, perché priva degli elementi essenziali. Infatti non era possibile comprendere le singole voci di spesa addebitate agli attori e scorporare l'importo destinato al rifacimento delle comici e delle soglie da quello previsto per le ulteriori opere non indicate. La delibera doveva essere ritenuta affetta da vizi formali attinenti al procedimento di informazione dell'assemblea, al principio di trasparenza e ai generali principi di correttezza e buona fede presenti nel nostro ordinamento.

La Delib. del 8 marzo 2019 aveva ad oggetto anche decisioni di spesa sul rifacimento dei terrazzi di ogni singolo proprietario, a seguito della deliberazioni di lavori di sistemazione dei frontalini dei terrazzi con assemblea successiva del 11.04.2019, con la scelta di suddividere le spese in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascun condomino. In realtà l'ordine del giorno inviato agli attori non prevedeva la discussione delle opere di rifacimento dei terrazzi, riportando esclusivamente la valutazione di offerte economiche per l'aggiudicazione dei lavori di ripristino cornici finestre. L'art. 1105 c.c. applicabile anche per il condominio sancisce che i partecipanti all'assemblea hanno diritto alla preventiva informazione sugli argomenti che verranno trattati e pertanto le questioni non inserite nell'ordine del giorno e che non sono state oggetto di pregressa informativa ai condomini partecipanti non possono essere trattate in quanto rendono la delibera illegittima.

Parte convenuta si costituiva in data 05.07.2019, con deposito di fascicolo, comparsa di costituzione e risposta con allegati, contestando la domanda attorea in punto responsabilità e chiedendone il rigetto. In particolare ribadiva l'incompetenza per valore del Giudice adito in quanto il valore della causa non era dato dalla quota addebitabile agli attori ma dall'intero ammontare di tutti i lavori cioè Euro 31.410,30. Per quanto riguardava i lavori relativi ai terrazzi il problema si riteneva superato dal fatto che il Condominio per evitare il rischio di annullamento per vizi formali denunciati dagli attori nell'atto di citazione invalidava in via di autotutela la Delib. del 8 marzo 2019 limitatamente ai predetti lavori, salvo poi riservare a successive assemblee la decisione in ordine anche alla manutenzione dei terrazzi.

Pertanto in ordine ai lavori dei terrazzi il Giudice poteva dichiarare cessata la materia del contendere.

Quanto ai lavori alle comici e alle finestre il Condominio ritiene che trattandosi di beni facenti parte della facciata esterna dell'edificio, che incidono sull'estetica della stessa, devono considerarsi anche ai fini della ripartizione delle spese alla stregua delle parti comuni. Nel caso in esame infatti dalla visione delle fotografie raffiguranti la facciata dell'edificio condominiale si rileva che le riquadrature e le soglie delle finestre oggetto di causa hanno la funzione di rendere più gradevole la facciata stessa, contribuendo a migliorare l'aspetto della facciata del condominio sotto il profilo estetico e architettonico. Pertanto le spese soggiacciono al criterio di ripartizione delle spese di cui al comma 1

dell'art. 1123 c.c. a carico di tutti i condomini quindi anche dei proprietari di appartamenti privi di balconi in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà. La delibera impugnata infatti non è indeterminata in quanto contiene l'oggetto relativo al "ripristino terrazze e riquadrature finestre, con una indicazione dettagliata di tutti i lavori da eseguire sulla facciata dell'edificio condominiale con la relativa spesa, al fine di consentire ai singoli proprietari di portare in assemblea i preventivi delle proprie imprese di fiducia. Pertanto la determinazione delle singole voci di spesa da ripartire fra i condomini era ricavabile per relationem dal dettagliato computo metrico del Geom. (...). L'importo di spesa addebitabile agli attori per ogni singola voce indicata nel predetto computo è facilmente individuale sulla base di un semplice calcolo matematico e quindi non era necessario indicarlo nella delibera assembleare. In ordine ai lavori riguardanti i terrazzi poteva essere dichiarata cessata la materia del contendere perché la delibera veniva invalidata in via di autotutela limitatamente ai lavori di manutenzione dei frontalini dei terrazzi.

Radicatosi il contraddittorio, previa istruzione anche documentale della causa, l'udienza veniva rinviata al 10.06.2020 per emergenza sanitaria.

L'avv. Fr.Ma. difensore di parte attrice, rilevava in data 28 maggio 2020 che il sig. (...) a seguito della rinuncia alla sua quota di eredità formalizzata in data 11.10.2019 comunicava al difensore la revoca del mandato in data 17.03.2020. Pertanto nell'interesse della sig.(...) depositava note conclusive in trattazione scritta e concludeva come in atto di citazione.

All'udienza virtuale "in trattazione scritta" di precisazione conclusioni del 10.06.2020, in relazione all'art. 83 co. 5 e 7 lett. h) D.Lgs. n. 18 del 2020 per emergenza sanitaria, il Giudice, precisate le conclusioni, tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni delle parti costituite, previa concessione dei termini per il deposito di note conclusive di giorni 1 prima dell'udienza di precisazione conclusioni.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda non è fondata e pertanto non merita accoglimento per i motivi di cui si dirà.

In via preliminare.

Quanto all'eccezione di incompetenza per valore del Giudice adito ribadita dal convenuto, in favore della competenza per valore del Tribunale di Perugia, va respinta, trattandosi il procedimento in esame di una impugnazione avente ad oggetto la misura e modalità d'uso dei servizi nel condominio di case.

La competenza a decidere l'impugnazione di una delibera assembleare da parte di un condomino non appartiene ratione materiae al Tribunale: il criterio per individuare il Giudice competente è il valore, desumibile dalla delibera impugnata, salvo che l'oggetto di essa rientri nella competenza per materia di un determinato Giudice (es. se la delibera concerne la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio di case - competenza del Giudice di Pace - cfr. Trib. Nocera Inferiore del 12.06.2000).

Il valore della domanda è di Euro 3.141,00.

Pertanto l'eccezione di incompetenza per valore del Giudice adito va respinta.

In punto an.

Per consolidato orientamento giurisprudenziale tutto quello che ha la funzione di incidere in senso positivo sul decoro e/o assetto architettonico della facciata rendendone omogeneo l'aspetto, come le riquadrature e le soglie delle finestre o i frontalini e i parapetti dei balconi, partecipa alla particolare funzione della facciata e quindi come quest'ultima è soggetta alla disciplina della ripartizione delle spese delle parti comuni. Pertanto le spese inerenti alla loro sostituzione devono essere poste a carico del condominio e suddivise in base ai criteri di una proporzionale attribuzione a tutti i condomini.

Nel caso in esame dalle risultanze fotografiche depositate in atti rileva che le riquadrature e le soglie delle finestre oggetto di causa hanno la funzione di rendere più gradevole la facciata stessa, contribuendo quindi a migliorare l'aspetto sotto il profilo estetico e architettonico.

Anche per la giurisprudenza costante devono essere ripartite tra tutti i condomini le spese di rifacimento e manutenzione di comici, fregi, parapetti e balaustre, come pure la spesa di manutenzione dei frontalini e degli elementi decorativi, in quanto elementi della struttura esterna aventi la finalità di concorrere all'integrità architettonica dell'edificio come componenti della facciata.

La Cassazione con diversi arresti ha ritenuto che gravano sul condominio le spese necessarie al fine di garantire e salvaguardare l'armonia estetica della facciata ossia tutte quelle spese che concorrono a conferire allo stabile quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio, mentre gravano sui singoli proprietari dell'unità immobiliare le spese che non sono strettamente connesse con la facciata del fabbricato.

Quindi devono essere considerate di competenza dell'assemblea condominiale le spese relative alle parti che pur essendo ricomprese nella proprietà esclusiva dei singoli condomini, sono tuttavia strettamente connesse con le facciate del fabbricato, in quanto collegate a queste ultime sotto il profilo tecnico, da un inscindibile rapporto di funzionalità e complementarietà.

Riguardo alle spese per i lavori dei terrazzi va dichiarata cessata la materia del contendere, in quanto il Condominio, per evitare il rischio di annullamento della Delib. del 8 marzo 2019 per i vizi formali denunciati dagli attori nell'atto di citazione, ha ritenuto di invalidare la stessa limitatamente ai predetti lavori riservando comunque a successive assemblee la decisione in ordine anche alla manutenzione dei terrazzi.

In ogni caso la giurisprudenza ha stabilito che i balconi costituiscono pertinenze delle parti comuni se ad essi si accede attraverso parti comuni dell'edificio condominiale e pertinenze di proprietà esclusiva se invece vi si accede attraverso proprietà esclusive. Nel primo caso non vi è dubbio alcuno che le spese debbano fare carico a tutti i condomini ove i balconi servano proprietà comuni di uso indistinto e ai soli condomini che se ne possono servire laddove essi siano posti al servizio di parti comuni destinate all'uso di un solo gruppo di condomini (es. balconi dei ballatoi di una scala quando nel condominio le scale sono più di una). Mentre nel secondo caso, servendo i balconi proprietà esclusive, ogni spesa relativa alla loro manutenzione sarà a carico dei condomini che ne sono rispettivamente proprietari.

Si tratta di quelle spese sostenute per la manutenzione della superficie praticabile del balcone, come ad es. quelle relative al ripristino della pavimentazione del piano di calpestio e della parte interna dei davanzali e dei parapetti. Devono essere invece ripartite tra tutti i condomini le spese di rifacimento e manutenzione di cornici, fregi, parapetti e balaustre, come pure le spese di manutenzione dei frontalini e degli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi, in quanto anch'essi elementi della struttura esterna del balcone aventi la finalità di concorrere all'integrità architettonica dell'edificio come componenti della facciata (cfr. Cass. 7148/1995 e 637/2000; cfr. Cass. 637/2000).

Ciò premesso, è evidente l'obbligo del condomino di contribuire al pagamento delle spese necessarie alla conservazione e manutenzione delle parti e dei servizi comuni, costituendo un'obbligazione reale (propter rem), con inevitabile conseguenza che i condomini non possono sottrarsi all'obbligo di contribuzione delle effettive spese comuni, spese non ripetute più volte dal Condominio o già incassate dallo stesso.

Riguardo il lamentato mancato carattere ornamentale delle soglie e dei balconi oggetto degli interventi manutentivi e quindi il lamentato pessimo stato generale del condominio, sul quale a detta degli attori non può ravvisarsi alcuna peculiarità architettonica, lo stato di usura dell'immobile, la mancanza di vernice su telai e serrande, la presenza di umidità sui muri perimetrali e la presenza di un manufatto realizzato con teli e rete metallica, destinato a ricovero animali, costituiscono problematiche che vanno rappresentate all'Amministratore e quindi trattate in assemblea condominiale.

Vero è che l'amministratore del condominio ha l'obbligo di sottoporre, alla fine di ciascun anno, il conto della sua gestione all'approvazione dell'assemblea dei condomini e pertanto questo, anche se non redatto in rigorosa forma contabile, deve contenere gli elementi essenziali occorrenti per rendere intelligibile ai singoli condomini le modalità di impiego dei fondi anticipati dai medesimi, per la gestione della cosa comune, con enunciazione delle spese, suddivise per categorie e ripartite tra i condomini in proporzione delle rispettive quote o consumi effettivi, in modo tale da fornire la prova attraverso i documenti giustificativi della qualità e della quantità delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti.

Il diritto del condomino di prendere visione della documentazione contabile del condominio deve considerarsi come espressione del più generale potere di controllo dell'assemblea sull'operato dell'amministratore e la sede naturale per verificare tale documentazione è rappresentata dall'assemblea annuale di approvazione del conto di gestione.

La Cassazione ha affermato che il diritto di esaminare i documenti contabili del condominio non è esercitabile solo in sede di approvazione del bilancio annuale, ma può essere fatto valere, in qualunque momento, anche al di fuori della sede assembleare, senza che debbano essere specificate le ragioni della richiesta (Cass. civ. 8460/98; Cass. 29.11.2001, n. 15159; Cass. 28.01.2004, n. 1544 e succ.).

Occorre soltanto che la richiesta non ostacoli l'attività di amministrazione, non contrasti con i principi di correttezza e non comporti per il condominio alcun onere economico, in quanto i costi della richiesta devono essere sopportati dal condomino richiedente. Infatti tutti i documenti devono essere sempre conservati dall'amministratore, almeno fino allo scadere dei termini prescrizionali e ciascun condomino ha il diritto di visionarli, riscontrarli ed estrarne copia in qualunque momento, anche dopo l'approvazione del rendiconto annuale.

Va affermato inoltre che le delibere assembleari opposte per essere considerate nulle devono essere adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, violando il diritto individuale dei condomini a non servirsi del servizio comune.

Diversamente le stesse sono solo annullabili.

Concludendo l'art. 1123 c.c. non toccato dalla riforma testualmente riferisce che le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. 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 condomini che ne trae utilità.

Nel caso in esame va applicato il criterio ripartizione delle spese in relazione ai millesimi della proprietà perché le soglie e le cornici delle finestre incidono sulla facciata del condominio.

Inoltre si rileva che la delibera assembleare impugnata non è indeterminata in quanto unitamente all'avviso di convocazione dell'assemblea del 08.11.2018 l'amministratore di condominio trasmetteva a tutti i condomini il computo metrico redatto dal Geom. (...) avente ad oggetto "ripristino terrazze e riquadrature finestre" contenente la dettagliata indicazione di tutti i lavori da eseguire sulla facciata dell'edificio condominiale, con la relativa spesa, sia delle comici che delle soglie, al fine di consentire ai proprietari di portare in assemblea i preventivi delle proprie imprese di fiducia.

Conseguentemente, visto quanto sopra premesso, considerati i motivi esposti, ritenuto che l'importo richiesto dal Condominio convenuto costituisce una voce di spesa congrua, il Giudice respinge la domanda proposta dagli attori.

Quanto al regime delle spese del presente giudizio, è evidente che la causa si è resa necessaria al fine di accertare la fondatezza della pretesa di parte convenuta ed è altrettanto evidente che gli attori abbiano dovuto intraprendere la lite ed attendere il giusto tempo per ottenere chiarezza riguardo il dovuto.

Pertanto il Giudice, visto l'art. 92 co. 2 c.p.c. per le ragioni eccezionali dedotte in epigrafe compensa le spese del presente giudizio tra le parti.

Sentenza esecutiva.

P.Q.M.

Il Giudice di pace, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, nella causa promossa da (...) e (...) contro Condominio via (...), in persona dell'amministratore pro tempore, così provvede:

- 1) dichiara la propria competenza per valore sulla presente causa.
- 2) respinge la domanda attorea per le ragioni esposte in epigrafe.
- 3) dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla parte della delibera impugnata relativa all'approvazione e ripartizione delle spese di sistemazione dei balconi.
- 4) visto l'art. 92 c.p.c. compensa integralmente le spese del presente giudizio tra le parti.
- 5) sentenza esecutiva.

Così deciso in Perugia il 24 agosto 2020.

Depositata in Cancelleria il 31 agosto 2020.