



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO
SEZIONE Terza CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Cosentino
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1440/2018 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

ATTORI

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. 94004610120), in persona del suo amministratore, con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Per parte attrice

Voglia il Tribunale adito, *contrariis reiectis*, così giudicare:

* **NEL MERITO:** accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità delle
delibere approvate dall'assemblea condominiale tenutasi in data 31.1.2018
al punto 1) dell'ordine del giorno, limitatamente alla spesa di € 11.220,00
corrisposta a favore di [REDACTED], al punto 8) dell'ordine del giorno e al
punto 10) dell'ordine del giorno, limitatamente alla parte in cui ratifica ed
approva la suddivisione dei costi per la realizzazione del rifacimento del
terrazzo per cui è causa ed approva la relativa spesa, con ogni
conseguenziale provvedimento di legge;
- con vittoria di spese e compensi della fase stragiudiziale di mediazione e del
presente giudizio;

* **IN VIA ISTRUTTORIA:** si insiste per l'ammissione di **prova testimoniale**
sui seguenti capitoli:

1) *Vero che i lavori di rifacimento della impermeabilizzazione e della
pavimentazione del terrazzo a livello di proprietà esclusiva dei signori
[REDACTED] venivano eseguiti nel corso del mese di giugno dell'anno
2017?*

2) *Vero che l'andito antistante la porta della cantina di proprietà della
signora [REDACTED], così come meglio raffigurato nella fotografia che si
mostra al teste, è posto al servizio comune sin dalla costituzione del
condominio (1956)?*

3) *Vero che la porta della cantina di proprietà della signora [REDACTED],*



così come meglio raffigurato nella fotografia che si mostra al teste, e ivi posizionata sin dalla costituzione del condominio (1)

Si indica a teste sul capitolo 1 il legale rappresentante di [redacted] domiciliato in [redacted] ([redacted]), via [redacted]

Si indicano a testi sui capitoli 2 e 3:

- [redacted], residente in [redacted]
- [redacted], residente in [redacted]
- [redacted], residente in [redacted]
- [redacted], residente in [redacted] ([redacted])
- [redacted], residente in [redacted]

Si insiste inoltre per l'ammissione di C.T.U. volta ad accertare se la superficie del terrazzo a livello di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] funga o meno da copertura agli immobili di proprietà degli attori.

Per parte convenuta

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis rejectis*, così giudicare:

In via principale e nel merito: rigettare tutte le domande ed eccezioni *ex adverso* svolte in quanto infondate in fatto ed in diritto e, quanto alla domanda di accertamento dell'invalidità della delibera di cui al punto 10) all'o.d.g. in quanto inammissibile, proposta tardivamente e, comunque, infondata in fatto ed in diritto.

In via estremamente subordinata e denegata nel merito: limitare l'eventuale invalidità alla delibera di cui al punto 1) nella sola parte relativa alle spese per il rifacimento della terrazza ad uso esclusivo dei signori [redacted] e [redacted], disponendo, eventualmente tramite apposita consulenza tecnica d'ufficio, se necessaria, lo scorporo di dette spese da quelle sostenute per il ripristino del cornicione, da ripartirsi tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

In via istruttoria:

Senza rinuncia alle eccezioni svolte, che rendono superflua ogni ulteriore indagine sulla validità delle delibere *ex adverso* impugnate, e senza che ciò comporti inversione dell'onere della prova, ci si oppone alle istanze istruttorie avversarie e si reiterano nell'interesse del Condominio convenuto le seguenti istanze istruttorie:

➤ Si chiede l'ammissione della **prova per testi** sui seguenti capitoli, eventualmente meglio formulati dal Giudice Istruttore ex art. 281ter c.p.c.:

1. "Vero che nel mese di marzo 2017, durante i lavori di ristrutturazione del loro appartamento in [redacted], [redacted], i signori [redacted] e [redacted] constatavano che il *parquet* del salotto, in prossimità della finestra che consente l'accesso al terrazzo, si presentava sollevato e danneggiato dall'umidità";
2. "Vero che gli stessi chiedevano all'impresa incaricata dei lavori di procedere al ripristino del pavimento";
3. "Vero che l'impresa incaricata faceva notare che le infiltrazioni provenivano dal terrazzo e comunque dall'esterno dell'appartamento";
4. "Vero che i proprietari, anche tramite [redacted], prendevano contatto con l'amministratore del condominio esponendo la situazione sopra descritta";
5. "Vero che un problema di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalle parti comuni dell'edificio e dal terrazzo si era già verificato ai danni della proprietà sottostante ai coniugi [redacted] prima che gli stessi

acquistassero l'immobile all'esito della procedura esecutiva n. [redacted] RG del Tribunale di Busto Arsizio";

6. "Vero che, al momento dei contatti fra i coniugi [redacted] e il Geom. [redacted], erano in corso i lavori di ristrutturazione dell'appartamento dei signori [redacted]";

7. "Vero che durante lo stesso cantiere, oltre ai lavori di ristrutturazione e rifacimento del terrazzo di proprietà dei signori [redacted] [redacted] eseguiva, tra l'altro, opere di rifacimento dell'impermeabilizzazione del cornicione esterno del condominio";

8. "Vero che, per eseguire i lavori di cui al punto precedente, [redacted] utilizzava anche la piattaforma aerea e le attrezzature già posizionati e presenti in loco per i lavori di ristrutturazione anzidetti".

Si indicano come testimoni i signori:

- [redacted], residente in [redacted], su tutti i capitoli indicati;
- [redacted], entrambi residenti in [redacted] via [redacted], su tutti i capitoli indicati;
- [redacted] c/o [redacted] s.r.l. con sede in [redacted], su tutti i capitoli indicati;
- [redacted] c/o [redacted] con sede in [redacted], su tutti i capitoli indicati;
- [redacted], residente in [redacted] sul capitolo 5.

➤ Nella denegata ipotesi di ammissione dei capitoli avversari si chiede l'ammissione a **prova contraria** con i testimoni già indicati nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 2 c.p.c., nonché prova per testi sui seguenti capitoli, eventualmente meglio formulati dal Giudice ex art. 281ter c.p.c.:

9. "vero che il preventivo datato 23.3.2017 e descritto con la dicitura "opzione 1: rifacimento con piastrelle", di cui al ns. doc. 6 che si mostra al teste, è stato approvato e firmato dall'amministratore all'esito di un incontro tenutosi con l'impresa [redacted] nel mese di aprile 2017, a cui hanno partecipato anche i condomini [redacted] ed [redacted]";

10. "vero che la fattura n. 75/2017 del 24.5.2017, di cui al ns. doc. 12 che si mostra al teste, è stata emessa in acconto da [redacted] dopo aver iniziato i lavori sul terrazzo di proprietà dei signori [redacted]";

11. "vero che i lavori di rifacimento del terrazzo sono durati una ventina giorni";

12. "vero che il rifacimento della impermeabilizzazione del cornicione esterno al terrazzo di proprietà dei signori [redacted] è stato eseguito dalle maestranze di [redacted] con l'utilizzo del castello di carico e di apposite imbragature".

Si indicano come testimoni su tutti i capitoli indicati i signori:

- [redacted] c/o [redacted] con sede in [redacted],
- [redacted] c/o [redacted] con sede in [redacted],
- [redacted], residente in [redacted], via [redacted],
- [redacted], residente in [redacted], via [redacted].

➤ Ove ritenuto necessario, si chiede che venga disposta dal Giudice una **consulenza tecnica d'ufficio** al fine di:

- determinare il valore delle opere effettivamente compiute da [redacted]

con riferimento al terrazzo di proprietà dei signori [redacted] ed al
cornicione esterno ed, inoltre, quantificare quale [redacted] e al
per allestire *ex novo* il cantiere, noleggiare una piattaforma aerea ed
occupare la pubblica via per tutto il tempo necessario all'intervento;
- determinare, anche in base al costo sostenuto ed i materiali impiegati, se
l'intervento sul terrazzo sia stato di natura voluttuaria, innovativa oppure
manutentiva;

- scorporare dalla spesa complessiva quella riguardante il solo intervento
sul cornicione esterno;

- verificare se l'appartamento e la cantina di proprietà dei signori [redacted] e
[redacted] risultino in tutto o in parte coperti dal terrazzo di proprietà dei
signori [redacted].

In ogni caso: con vittoria di spese e compensi del presente giudizio e della
fase di mediazione obbligatoria.

Si dichiara di non accettare il contraddittorio su domande, istanze ed
eccezioni nuove eventualmente proposte dagli attori.

Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted], in qualità di
condomini comproprietari dell'unità immobiliare meglio descritta in atto, convenivano in giudizio il
Condominio [redacted] sito in [redacted], via [redacted], impugnando la delibera
dell'assemblea condominiale del 31.1.2018 limitatamente ai punti n. 1 e 8.

In primo luogo, deducevano gli attori l'illegittimità del riparto del rendiconto consuntivo della
gestione ordinaria dell'esercizio 2016/2017 nella parte in cui poneva a carico dei condomini, nella
misura di due terzi, le spese di rifacimento del terrazzo a livello in proprietà esclusiva dei
condomini [redacted] e [redacted] posto a copertura di alcune delle unità
immobiliari del Condominio, poste ai piani sottostanti.

In proposito, gli attori rilevavano come l'approvazione della spesa, pari a € 11.220,00, contrastava
con il disposto di cui all'art. 1134 c.c. nella misura in cui non ricorreva il carattere di urgenza
dell'intervento eseguito e non sussisteva, pertanto, il diritto dei condomini proprietari esclusivi del
terrazzo al rimborso della spesa in questione. Quest'ultima, inoltre, doveva ritenersi voluttuaria e
gravosa, richiedendo la previsione della costituzione di un fondo speciale ai sensi dell'art. 1135, 1°
comma, n. 4, c.c.. Inoltre, in mancanza della prescritta urgenza, l'amministratore non avrebbe
potuto fare eseguire i lavori senza la necessaria autorizzazione dell'assemblea, ai sensi dell'art.
1135, 2° comma, c.c..

Ancora, il rifacimento del terrazzo doveva qualificarsi come innovazione ai sensi dell'art. 1136, 5°
comma, c.c., richiedendo la relativa delibera l'approvazione da parte della maggioranza qualificata
ivi prevista (i due terzi del valore in millesimi) mentre i condomini che non avessero inteso trarne
vantaggio avrebbero potuto sottrarsi a qualsiasi contributo, ai sensi dell'art. 1121, 1° comma, c.c..

Infine, poiché il terrazzo oggetto dell'intervento contestato svolgeva funzione di copertura solo di
alcune delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, solo su tali proprietà – tra le quali non
rientrava quella degli attori – sarebbe stato possibile porre l'onere di contribuire alla spesa,
risultando invece il rendiconto, laddove poneva la spesa stessa a carico di tutti i condomini
indiscriminatamente, in contrasto con il disposto dell'art. 1126 c.c..

In secondo luogo, con riguardo al punto 8 della delibera, deducevano gli attori l'illegittimità della
decisione assembleare di autorizzare la condomina [redacted] a chiudere un andito antistante l'ingresso
della sua cantina di proprietà esclusiva, trattandosi di bene comune di cui non sarebbe stata
ammessa la rinuncia abdicativa da parte del Condominio senza il consenso espresso di tutti i
condomini.

Gli attori concludevano chiedendo che fosse dichiarata la nullità ovvero che fossero annullate le delibere assunte dall'assemblea del 31.1.2018, con rinvio a sentenza n. 1/2021 pubbl. il 04/01/2021

Il Condominio convenuto, costituitosi in giudizio, contestava la fondatezza dell'impugnazione proposta e ne chiedeva il rigetto. In particolare, il Condominio rilevava che l'intervento di rifacimento era stato intrapreso dai proprietari del terrazzo al fine di eliminare fenomeni infiltrativi e di degrado che stavano danneggiando la loro proprietà nonché quelle sottostanti e che, vista l'opportunità di risparmiare i costi del ponteggio e professionali, interamente a carico dei condomini committenti, era stato deciso di contribuire all'opera per la quota di due terzi secondo il criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c.. L'assemblea del 31.1.2018 aveva del resto, al punto 10, espressamente approvato l'intervento, da qualificarsi come intervento di manutenzione straordinaria e non certo come innovazione, e la spesa relativa senza che gli odierni attori avessero esteso la loro impugnativa a tale decisione, sanante ogni possibile vizio. Del tutto legittimo doveva ritenersi, poi, il criterio di riparto adottato, attesa l'impossibilità di individuare proprietà individuali non avvantaggiate dal rifacimento del terrazzo di proprietà esclusiva, posto a copertura anche di parti comuni e comunque dello stabile condominiale nella sua unitarietà.

Quanto al punto 8 della delibera, questo si era limitato a riconoscere la situazione giuridica di proprietà esclusiva dell'andito in capo alla condomina [REDACTED], senza alcun effetto abdicativo in quanto tale area non rientrava tra i beni comuni.

Con ordinanza in data 4.9.2018, il giudice istruttore rigettava l'istanza di sospensione della delibera impugnata con la seguente motivazione:

“esaminata l'istanza di sospensione della delibera assembleare impugnata, presentata dagli attori, rilevato che, come si evince dalle fotografie allegate, ritraenti lo stato di degrado del terrazzo oggetto dei lavori contestati, l'intervento eseguito deve ritenersi di riparazione straordinaria e non di innovazione, essendo finalizzato principalmente al ripristino delle condizioni di tenuta dell'impermeabilizzazione, ormai visibilmente venute meno alla stregua di un primo sommario accertamento dei fatti, rilevato che la delibera, al punto 10, non oggetto di specifica impugnativa, ha ratificato l'operato dell'amministratore in ordine all'affidamento dei lavori, rilevato che il criterio di riparto della spesa appare rispettoso del criterio legale di cui all'art. 1126 c.c. in considerazione della mancanza di prova, allo stato, dell'estraneità degli attori alla funzione di copertura anche della loro proprietà svolta dal terrazzo, atteso che dai verbali di precedenti assemblee condominiali allegati dal convenuto emerge come il criterio di ripartizione dei due terzi condominiali a tutti i condomini sia stato sempre seguito nelle altre occasioni di interventi sui terrazzi, rilevato, quanto alla chiusura di porzione di andito della zona cantine da parte di un singolo condomino, che la delibera impugnata non ha approvato una rinuncia a bene condominiale ma ha approvato la chiusura in quanto ha riconosciuto l'area di proprietà individuale del condomino interessato, senza perciò assumere alcun atto abdicativo in violazione dei diritti individuali degli altri condomini, sicchè la chiesta sospensione in nulla modificherebbe la situazione giuridica degli attori, ritenuto che difetti il *fumus boni iuris* dell'istanza di sospensione, ...”.

Con la memoria di cui all'art. 183, 6° comma, c.p.c., depositata in data 1.10.2018, gli attori estendevano al punto 10 della delibera (relativo all'approvazione dell'intervento manutentivo), l'impugnazione proposta, assumendo l'illegittimità del deliberato.

La causa giungeva in decisione senza l'espletamento di ulteriore attività istruttoria, avendo il giudice ritenuto la causa matura per la decisione stessa.

Con la decisione assunta al punto 10 della delibera impugnata, l'assemblea dei condomini approvava l'intervento di rifacimento del terrazzo, già eseguito, e la relativa spesa. Tale circostanza è, da sola, sufficiente ad escludere l'applicabilità, invocata dagli attori, della previsione di cui all'art. 1134 c.c., al fine di negare il diritto dei condomini proprietari del terrazzo al rimborso delle spesa in questione.

Ed infatti, una volta intervenuta l'approvazione assembleare, non vi è luogo all'esercizio di un diritto di rimborso da parte del singolo condomino titolare di una spesa amministrativa di una cosa comune, direttamente imputabile al condominio. Coerentemente, infatti, l'amministratore del Condominio convenuto ha provveduto a pagare egli stesso, per il Condominio, il corrispettivo dei lavori in questione.

La delibera assunta con riguardo al punto 10 dell'ordine del giorno è stata impugnata da parte attrice solo con la memoria depositata ai sensi dell'art. 183, 6° comma, n. 1, c.p.c..

Gli attori, invero, non individuano specifici profili di invalidità della delibera ora in esame (quella relativa al punto 10) ma ne allegano la nullità in quanto avrebbe recepito un criterio di riparto della spesa approvata difforme dal disposto di cui all'art. 1126 c.c..

La delibera di cui al punto 10 ha ad oggetto innanzitutto la decisione dell'assemblea di approvare i lavori di rifacimento del terrazzo e la relativa spesa e, quindi, il criterio di ripartizione dei costi.

Invero, il criterio di riparto della spesa del rifacimento del terrazzo era già oggetto di tempestiva impugnazione con riguardo al punto 1 (approvazione del rendiconto consuntivo) della medesima delibera, mentre tardiva e inammissibile è la domanda nuova proposta nella prima memoria ex art. 183, 6° comma, c.p.c. con riferimento all'approvazione della spesa, in quanto tale atto processuale consente unicamente precisazioni e modificazioni di domande ed eccezioni già proposte.

La prima parte della domanda nuova, in effetti, introduce un nuovo vizio dell'atto già conosciuto dagli attori in quanto afferente un punto presente nella delibera assembleare già fatto oggetto di impugnativa, dovendosi pertanto escludere che l'esigenza difensiva dell'impugnazione del punto n. 10 fosse conseguenza di domande e eccezioni svolte dal convenuto.

E' vero che il difensore degli attori ha eccepito la nullità della delibera in questione con riguardo al punto 10 già alla prima udienza di comparizione dell'11.7.2018 e che la nullità della delibera sarebbe rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo, sfuggendo ad ogni preclusione.

Tuttavia, come si vedrà, la decisione assembleare di approvare i lavori non presenta profili di nullità bensì unicamente di annullabilità.

L'intervento edilizio oggetto di controversia deve qualificarsi come di manutenzione straordinaria, implicando il rifacimento del manufatto giustificato dalla necessità di porre rimedio allo stato di degrado e ammaloramento, documentato in atti, causa – a sua volta – di infiltrazioni nelle porzioni immobiliari sottostanti. Non è emerso, invece, alcun profilo di mutamento della destinazione del bene né di miglioramento delle possibilità di fruizione e godimento dello stesso. L'intervento eseguito è stato quindi finalizzato unicamente alla conservazione del manufatto, al mantenimento della sua funzione di copertura attraverso la riparazione del medesimo.

Va, pertanto, esclusa l'applicazione, invocata dagli attori, della disciplina delle innovazioni di cui agli artt. 1120 e 1121 c.c., con conseguente sufficienza dei *quorum* previsti dall'art. 1136, 2° e 3° comma, c.c. (dovendosi escludere che i lavori in questione siano qualificabili come "di notevole entità" ai sensi del successivo 4° comma). La delibera dei lavori in questione, dunque, non richiedeva il più elevato *quorum* di cui all'art. 1136, 5° comma, c.c..

Quanto alla mancata previsione del fondo speciale, richiesto dall'art. 1135, 1° comma, n. 4, c.c., va osservato, in generale, che la mancata costituzione del fondo che l'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135, c. 1 n. 4, c.c., è tenuta obbligatoriamente a prevedere per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, determina la nullità delle delibere adottate per l'esecuzione delle predette opere senza previa costituzione di tale fondo, stante il carattere imperativo della disposizione di legge (Trib. Udine sez. I, 17/01/2018; Trib. Modena sez. I, 16/05/2019, n.763). L'esame della disposizione suddetta, tuttavia, denota che la *ratio* della norma è quella di circoscrivere l'esposizione dei singoli condomini verso fornitori e appaltatori del condominio in caso di delibere di interventi implicanti significativi impegni economici. Il fondo speciale ha, infatti, la funzione di precostituire la provvista finanziaria necessaria per fare fronte

all'obbligo di pagamento del corrispettivo dovuto per i lavori eseguiti, riducendo - appunto - il rischio che la morosità di alcuni condomini esponga gli azionisti esclusivi ai rischi e ai costi per i creditori.

Nel caso di specie, in cui i lavori erano stati già completamente eseguiti, la spesa già sostenuta e già inserita nel consuntivo (voce "spese proprietà - varie ed eventuali"), l'approvazione assembleare ha ratificato l'operato dell'amministratore, il quale aveva dato corso ai lavori per ritenute esigenze di urgenza e opportunità economica, non determinando quell'esposizione al rischio sottesa all'operatività dell'obbligo di previsione del fondo speciale. Né, praticamente, senso alcuno avrebbe avuto la sua costituzione, essendo il corrispettivo già pagato dal Condominio.

Dunque, va esclusa ogni possibile nullità della delibera per mancata costituzione del fondo speciale. Sussiste la dedotta violazione, nella ripartizione della spesa in esame, del criterio legale di cui all'art. 1126 c.c..

Ed infatti, la norma in questione laddove prevede che la spesa per la riparazione di una terrazza o di un lastrico di un edificio condominiale deve essere sopportata per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi da tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui la terrazza o il lastrico serve, in proporzione del valore del piano di ciascuno, va intesa nel senso che l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio ma dall'essere proprietario di una unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione (Cass. civ. Sez. II, 16/07/1976, n. 2821; Sez. 2, *Sentenza n. 11449 del 19/10/1992*; Sez. 2, *Sentenza n. 13858 del 09/11/2001*).

Dall'esame della fotografia allegata da parte attrice quale documento n. 13 da parte attrice, depositata con la memoria di cui all'art. 183, 6° comma, n. 1, c.p.c., emerge come l'unità immobiliare di proprietà degli attori risulta collocata all'esterno della colonna d'aria sottostante il terrazzo oggetto dell'intervento edilizio contestato.

A fronte di tale puntuale produzione, alla quale vanno correlate le asserzioni difensive attoree secondo cui l'appartamento di proprietà degli attori medesimi non sarebbe in alcun modo coperto dal terrazzo oggetto di rifacimento, vi è stata una contestazione del tutto generica del Condominio convenuto, il quale si è limitato a negare la circostanza e ad invocare l'espletamento di una c.t.u. senza tuttavia confutare le riportate asserzioni illustrandone l'erroneità ed evidenziando come almeno parte dell'appartamento in questione dovesse collocarsi entro la proiezione del terrazzo.

Del tutto generico è il riferimento ad una pretesa difficoltà di applicazione del criterio legale che i porrebbe l'esclusione dall'obbligo di contribuzione con riguardo ai condomini proprietari di unità non coperte dalle diverse componenti della copertura dell'edificio condominiale.

Certamente non difficile sarebbe stata l'allegazione di planimetrie idonee ad evidenziare una eventuale diversa collocazione dell'appartamento degli attori.

Deve ritenersi, pertanto, non abbisognevole di ulteriore prova, ai sensi dell'art. 115 c.p.c., la circostanza fattuale asserita e documentata dagli attori in merito alla collocazione della propria unità al di fuori della proiezione del terrazzo di proprietà esclusiva oggetto del rifacimento, atteso che una contestazione generica, quale quella del convenuto, è improduttiva di effetti processuali e non impedisce la *relevatio ab onere probandi* derivante dalla non contestazione, tanto più in presenza di elementi indiziari documentali significativi nel senso indicato dagli attori.

Priva di pregio è l'argomentazione difensiva del Condominio, secondo cui il regolamento condominiale porrebbe a carico di tutti i condomini la spesa relativa alla manutenzione del tetto.

Il tetto condominiale è elemento strutturale ben diverso e distinto dal terrazzo e non può confondersi con esso.

Il tetto, infatti, costituisce elemento della copertura dell'edificio che non ha altra funzione oltre questa e non consente in alcun modo di soddisfare altre utilità e funzioni, a differenza del lastrico

solare, elemento di copertura che permette la fruizione della superficie per funzioni quali l'affaccio, la sciorinatura dei panni, etc., e a differenza del terrazzo, proprio a livello di destinazione abitativa, permette un ancor più ampio godimento con il soggiorno all'esterno, ad implementare le possibilità abitative di tali porzioni.

Pertanto, il riferimento testuale al "tetto" nel regolamento condominiale non vale che a identificare tale specifico manufatto e non certo i terrazzi dello stabile, tanto più che tali diversi manufatti sono indicati distintamente nel medesimo regolamento.

Peraltro, è pacifico il diverso regime proprietario di tetto e terrazzi, il primo di proprietà comune e i secondi di proprietà esclusiva, sicchè non si vede come estendere ai secondi i criteri di riparto delle spese manutentive previste per il primo, in mancanza, in ogni caso, di un'espressa deroga alle disposizioni di legge.

La delibera impugnata è dunque illegittima nella parte in cui ripartisce anche a carico dei condomini odierni attori, secondo i millesimi, la quota di due terzi della spesa di rifacimento del terrazzo, essendone essi esonerati dal disposto di cui all'art. 1126 c.c..

Si tratta di mera annullabilità, non essendovi stata l'adozione di un criterio diverso da quello indicato dall'art. 1126 c.c. bensì la sua erronea applicazione, avvenuta senza previa individuazione delle proprietà sottostanti il terrazzo interessato.

Nessuna possibilità esiste di scorporare la parte della spesa che, secondo la difesa del Condominio convenuto, sarebbe riferibile al diverso lavoro di rifacimento dell'impermeabilizzazione del cornicione, di proprietà comune, atteso che né il preventivo della ditta incaricata né la fattura emessa da tale impresa al termine dei lavori fanno menzione di tale specifico lavoro, sicchè non vi è prova della sua esecuzione né dell'entità specifica di tale voce di spesa.

Va ora esaminato l'ulteriore motivo di impugnazione, relativo al punto 8 della delibera del 31.1.2018. Dall'esame dell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'attuale proprietaria, Conte Brunella, ed in particolare dalla scheda catastale ad esso allegata, emerge come la cantina acquistata, pertinenziale all'appartamento, era comprensiva del piccolo andito oggetto del deliberato. In particolare, la scheda catastale riproduce l'area della cantina esteso, senza interruzioni o soluzioni di continuità, fino al corridoio comune. Pertanto, la decisione assembleare di autorizzare la chiusura dell'andito controverso appare legittima e conforme alla situazione proprietaria del bene. Il Condominio convenuto ha dimostrato che il titolo di proprietà della condomina [REDACTED] includeva l'area in questione, non qualificabile pertanto come bene comune.

Tale motivo di impugnativa va, conseguentemente, rigettato.

Le spese devono essere interamente compensate stante la reciproca soccombenza delle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- annulla la delibera impugnata con riguardo al punto 1;
 - rigetta l'impugnazione della delibera con riguardo al punto 8;
 - dichiara l'inammissibilità dell'impugnazione proposta con riguardo al punto 10;
- compensa interamente le spese di lite.

Busto Arsizio, 29 dicembre 2020

Il Giudice
dott. Nicola Cosentino