

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Torre Annunziata, nella persona del G.O.P. dr.ssa Cristina Gallo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 557/24 RG, avente ad oggetto impugnazione di delibera assembleare

TRA

Parte_1, nata a Sorrento (NA) il 15.11.1941 ed ivi residente al Corso Italia, 185 (*CodiceFiscale_1*), elettivamente domiciliata in Sorrento (NA) al Corso Italia, 212, presso lo studio dell'Avv. Gianluigi De Martino (fax 0818773461 - PEC *Email_1* - *CodiceFiscale_2*), dal quale è difesa e rappresentata giusta mandato a margine dell'atto di citazione, attrice

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1* in persona dell'Amministratore pro tempore Rag. *Controparte_2* nato a Sorrento il 24.07.1966, rappresentato e difeso in virtù di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta dall'Avv. Umberto Davide (C.F. *C.F._3*) presso il quale è elettivamente domiciliato in Sorrento alla Via P.R. Giuliani, 24, convenuto.

CONCLUSIONI

Come da verbale di udienza del 21 maggio 2025, cui per brevità si rinvia.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

In via pregiudiziale si premette che al presente giudizio va applicato l'art. 132 c.p.c., novellato dalla L. 69/09; pertanto, come espressamente previsto per i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della riforma, la presente sentenza non contiene lo svolgimento del processo, ma solo la motivazione. Con atto di citazione regolarmente notificato, parte attrice impugnava la delibera assembleare del 29 novembre 2023 chiedendone dichiararsi la nullità o l'annullamento.

In particolare, eccepiva che con la detta delibera erano stati approvati lavori di rifacimento del tetto attoreo, le cui spese sarebbero dovute essere ripartite secondo i criteri di legge.

Al contrario, invece, le relative quote venivano rimosse in base alla tabella generale e non in relazione al criterio della verticalità di cui all'articolo 1123 c.c. u.co..

Si costituiva il convenuto CP_1, il quale preliminarmente eccepiva che la delibera impugnata dall'attrice, presupponeva la precedente delibera assembleare del 29.11.2022, in cui, con il voto favorevole anche e soprattutto dell'odierna attrice, veniva deliberato ed approvato l'intervento di manutenzione straordinaria che riguardava il restauro delle facciate dell'intero compendio immobiliare, oltre che il risanamento di alcuni elementi di copertura (tetto e terrazzi), nonché sostituzione di alcune piattebande e relativo intervento cucì e scucì di alcune lesioni.

Nel merito, eccepiva che l'impugnata delibera assembleare del 29.11.2023 veniva spontaneamente eseguita da tutti i condomini, compresa l'attrice (in data 12-12-24), i quali provvedevano a bonificare la somma deliberata al condominio.

Pertanto, eccepiva che avendo immediatamente e spontaneamente adempiuto l'impugnata delibera, addirittura prima di procedere all'impugnazione della stessa, l'attrice aveva sostanzialmente prestato totale acquiescenza alla stessa.

Il convenuto impugnava, inoltre, il richiamo di parte attrice all'articolo 1123 c.c., atteso che le spese ripartite riguardavano le facciate ed alcuni elementi di copertura di tutto il tetto del fabbricato e non anche il tetto di parte attorea, pertanto il riparto delle spese, come deliberato, era legittimo.

La domanda è infondata e deve essere disattesa.

Dall'esame degli atti risulta depositato il contratto di appalto stipulato tra le parti in data 18 gennaio 2023 il quale all'articolo 3 indica, quale oggetto dello stesso, i lavori straordinari alle facciate più il risanamento di alcuni elementi di copertura (tetti e terrazzi).

Orbene, sul punto la Suprema Corte ha più volte chiarito che, in tema di conservazione del tetto di un edificio condominiale, le relative spese vanno ripartite tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi del primo comma dell' art. 1123 c.c., trattandosi di

bene rientrante, per la funzione necessaria all'uso collettivo, tra le cose comuni, in quanto deputato a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua piovana.

Ne deriva che la spesa per il rifacimento del tetto, che è destinato a proteggere l'intero edificio e non solo gli ultimi piani dagli agenti atmosferici, coerentemente con quanto disposto dall'art. 1117 c.c., non può essere posta a carico dei soli proprietari delle unità immobiliari poste nella verticale sottostante la porzione da riparare o solo a carico dei proprietari degli immobili siti all'ultimo piano.

Il medesimo ragionamento vale anche per le facciate del condominio, essendo anch'esse parti comuni del fabbricato, alla stregua del tetto.

Orbene, alla luce del succitato principio, appare legittima la delibera di ripartire le spese previste per i lavori stipulati con il contratto di appalto del 18 gennaio 2023, in base alla tabella generale del condominio e quindi in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

La domanda, pertanto, è infondata e deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva ex lege.

P. Q. M.

Il Tribunale di Torre Annunziata, nella persona del G.O.P. dr.ssa Cristina Gallo, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al n. 557/24 R.G., così provvede:

A) Rigetta la domanda.

B) condanna *Parte_1* al pagamento delle spese di giudizio in favore del *Controparte_3* (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore p.t., che liquida in complessivi € 1.800,00 di cui € 1.700,00 per compensi professionali ed € 100,00 per esborsi, oltre IVA, CPA e spese generali nella misura del 15%, se dovute, come per legge e con attribuzione all'avv. Umberto Davide, dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Torre Annunziata il 17 giugno 2025.

Il G.O.P.

Dr.ssa Cristina Gallo