



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA
SEZIONE SECONDA CIVILE

nelle persone dei magistrati:
dott.ssa Valeria ALBINO,
dott. Lorenzo FABRIS,
dott.ssa Maria Laura MORELLO
riuniti in camera di consiglio,
ha pronunciato la seguente:

Presidente
Consigliere relatore
Consigliere

SENTENZA

nella causa d'appello contro la sentenza n. 1178/2023 emessa dal Tribunale di Genova, pubblicata in data 18.05.2023, non notificata, RG 3133/21 , promossa da:

Parte_1 , in persona dell'amministratore pro tempore,
Parte_2 , rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dagli Avv.ti
del Foro di *Pt_1* e del Foro di Milano in forza di procura resa su
foglio separato allegato all'atto di citazione in appello ed elettivamente domiciliato presso lo studio
della prima in *Pt_1* Viale

APPELLANTE

contro

Controparte_1 *Pt_1* **22.11.88**, rappresentata e difesa dall'Avv. del Foro
Pt_1 rilasciata in calce alla comparsa di costituzione in appello ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio in *Pt_1* Via

APPELLATA

avente a oggetto: comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali

nella quale le parti hanno assunto le seguenti **CONCLUSIONI:**

PER L'APPELLANTE

*"Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello di Genova, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, in accoglimento dell'appello proposto dal *Parte_3* in via principale, in parziale riforma della sentenza n. 1178/2023, emessa dal Tribunale di Genova il 17/05/2023 nel procedimento R.G. n. 3133/2021 e depositata in data 18/05/2023, non notificata, rigettare la domanda di annullamento della delibera assembleare del 18/02/2021, proposta dalla signora *Controparte_1* nei confronti del *Parte_1*, per i motivi di cui alla narrativa del presente atto, confermando, ove ritenuto necessario, la dichiarazione di inammissibilità delle restanti domande attoree; 2) in conseguenza dell'accoglimento della conclusione sub. 1), condannare la signora *Controparte_1* al pagamento integrale delle spese del giudizio di primo grado in favore del *Parte_1*; 3) in subordine, nella denegata e non creduta ipotesi di mancanto accoglimento della conclusione sub. 1), condannare comunque la signora *Controparte_1* al pagamento delle spese del giudizio di primo grado per 1/3 per le ragioni esposte in narrativa e per l'effetto condannare la signora *Controparte_1* alla restituzione al [...] *Parte_1*, della somma di euro 3.579,44, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo; 4) in ogni caso con vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio".*

PER L'APPELLATA

"Piaccia alla Ecc.ma Corte d'Appello rigettare integralmente l'appello proposto, con conferma integrale della sentenza impugnata.

Con vittoria delle spese di lite di questo grado di giudizio”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato *Controparte_1* in qualità di proprietaria dell'appartamento sito all'interno 8, conveniva in giudizio il *Parte_1* [...], per sentir annullare la delibera assunta dall'assemblea dei condomini in data 18.02.2021 (tenutasi in sua assenza, verbale ricevuto in data 01.03.2021), avente a oggetto l'approvazione del riparto delle spese relative ai lavori straordinari per il rifacimento del terrazzo di copertura dell'edificio.

In particolare, parte attrice affermava che il criterio utilizzato per alcune voci del riparto dei lavori straordinari fosse errato. Secondo l'esponente, infatti, la spesa andava suddivisa utilizzando esclusivamente il criterio un terzo-due terzi (art. 1126 c.c.), non solo per il lastrico solare, ma anche per ringhiere, muretti divisori, cornicione e relativi ponteggi, la cui spesa, invece, il Condominio aveva ripartito tra tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà (art. 1123 c.c.).

Inoltre, la *CP_1* lamentava quanto segue: - fin dal 2014, il Condominio era stato sollecitato al fine di provvedere all'approvazione del regolamento di condominio, obbligatorio per legge essendovi più di dieci inquilini; - nel 2019 l'amministratore aveva fatto redigere il regolamento, ma il *Parte_1* non lo aveva mai approvato; - parimenti, da circa vent'anni, era stata chiesta l'installazione della messa a terra dell'impianto elettrico condominiale, senza ottenerla.

Pertanto, parte attrice chiedeva, altresì, che venisse ordinato al *Parte_1* di provvedere all'approvazione del regolamento e anche che il *Parte_1* medesimo fosse condannato a eseguire la messa a terra dell'impianto elettrico.

Con comparsa di costituzione e risposta del 06.07.2021, si costituiva in giudizio il [...]
Parte_1, il quale, previa contestazione di tutto quanto dedotto e prodotto da parte attrice, chiedeva rigettarsi tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto, lamentando la genericità della citazione.

In particolare, in punto annullamento della delibera assembleare del 18.02.2021, il convenuto eccepiva che il riparto di spesa relativo ai lavori straordinari approvato dall'assemblea era corretto in ogni sua parte: corretta l'applicazione del criterio un terzo - due terzi (art. 1126 c.c.) per la ripartizione della spesa per il rifacimento del terrazzo di copertura, come altrettanto corretta l'applicazione del criterio generale di cui all'art. 1123 c.c., suddivisione della spesa tra tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, per quanto atteneva alla spesa per ponteggi, lavoro al cornicione e rifacimento di muretti divisori e ringhiere.

L'allora Parte convenuta, altresì, affermava come controparte errasse nel ritenere che a queste ultime spese si dovesse applicare il criterio di cui all'art. 1126 c.c., trattandosi di voci di spesa che nulla avevano a che fare con la copertura dell'edificio, atteso che, in tesi: - i ponteggi erano stati installati esclusivamente per i lavori del cornicione in oggetto, avente solo funzione decorativa e non di copertura; - i muretti divisori e le ringhiere, afferenti alla divisione delle parti del terrazzo in uso esclusivo, erano stati demoliti e ricostruiti per consentire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori di impermeabilizzazione e, soprattutto, di coibentazione, ciò nell'interesse di tutti i condomini, sì che tale opera era stata assolutamente necessaria, poiché le interruzioni dei muretti avrebbero creato dispersioni termiche in numerose zone, con conseguente formazione di “ponti termici”.

In merito, poi, al regolamento condominiale, il convenuto precisava che quest'ultimo era stato predisposto dall'Avv. Capponi, come correttamente indicato da parte attrice, ma che, tuttavia, detta bozza non era stata approvata dall'Assemblea in quanto il regolamento era risultato totalmente generico e non aderente alla realtà catastale del *Parte_1*, sottolineando come fossero state ostative questioni irrisolte relative alla proprietà di alcune cantine.

In merito alla messa a terra dell'impianto elettrico, Parte convenuta riportava che la mancata attuazione di tale lavoro era dovuta semplicemente ad una politica di spesa del Condominio che negli ultimi anni aveva dovuto già affrontare le ingenti e improcrastinabili spese per la manutenzione del lastrico solare.

La causa, istruita documentalmente, veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Il Tribunale così statuiva con la sentenza impugnata:

“P.Q.M.

- annulla la delibera impugnata e assunta dal *Parte_1* convenuto in data 18/2/2021;
- dichiara inammissibili le restanti domande attoree;

- condanna il *Parte 1* a rifondere all'attrice le spese giudiziali che liquida in euro 2055,00 a titolo di onorari e euro 215,00 a titolo di esborsi, oltre IVA, CPA e spese generali".

Il Tribunale accoglieva la domanda attorea relativa all'annullamento della delibera assembleare del 18.02.2021 sulla scorta, in particolare, dell'orientamento giurisprudenziale, richiamato in sentenza, secondo cui tutte le spese comunque connesse al rifacimento del terrazzo di copertura vanno ripartite ex art 1126 c.c., ossia applicando il criterio di riparto un terzo-due terzi.

Il primo Giudice osservava, infatti, che era risultato pacifico in corso di causa, se non altro perché mai contestato dalla controparte, che i ponteggi fossero stati usati anche per rifare il terrazzo di copertura.

Anche la spesa per i muretti divisorii e per le ringhiere, assumeva il Giudicante, avrebbe dovuto seguire il criterio adottato per il lavoro principale, e cioè quello un terzo-due terzi, previsto per il rifacimento del terrazzo di copertura, e non invece, come era stato fatto, essere suddivisa tra tutti i condomini per i millesimi di proprietà, derivando la necessità della demolizione e ricostruzione di tali manufatti dall'aver dovuto rifare il terrazzo di copertura medesimo a regola d'arte, come affermato dal *Parte 1* stesso nei propri scritti difensivi: in merito, veniva sottolineato che dette opere si erano rese necessarie, sia per poter intervenire sul sottostante terrazzo di copertura, sia per consentire la coibentazione, opera quest'ultima che, senza dubbio, migliorava la finalità di copertura del terrazzo e che, per tale ragione, doveva ripartirsi anch'essa secondo il criterio di cui all'art.1126 c.c.

Il Tribunale, invece, dichiarava inammissibile la domanda relativa all'approvazione del regolamento, in ragione del fatto che, in ambito condominiale, laddove non vengano presi i provvedimenti indispensabili per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza, unica possibilità per il singolo condomino è quella di agire, in presenza dei necessari presupposti, in sede di volontaria giurisdizione ex art 1105 c.c., non certo in sede contenziosa.

Analoghe argomentazioni svolgeva il primo Giudice, circa la domanda avente a oggetto i lavori di messa a terra dell'impianto elettrico, per, dunque, affermare che, in forza della parziale soccombenza, occorreva procedere alla compensazione delle spese di lite per 2/3, con residuo terzo da porsi a carico del *Parte 1* convenuto, atteso l'annullamento della delibera impugnata, il tutto liquidato come da dispositivo.

Nei confronti della predetta sentenza il *Parte 1* ha proposto tempestivo appello per i seguenti motivi.

Primo motivo. Sull'annullamento della delibera assembleare del 18.02.2021.

Con tale motivo l'appellante ha censurato quella parte della sentenza laddove il Tribunale ha erroneamente annullato la delibera assunta dal *Parte 1* nella riunione del 18.02.2021.

In merito, l'appellante ha, nello specifico, lamentato: - che la decisione di primo grado era fondata su una distorta ricostruzione dei fatti di causa, nonché su un'errata applicazione delle disposizioni contenute negli artt. 1123 e 1126 c.c.; - che la pronuncia impugnata aveva accolto una domanda generica e indeterminata, all'esito di un'interpretazione dei documenti prodotti non supportata da alcuna deduzione di parte, come già eccepito in primo grado, circa l'assoluta genericità dell'atto di citazione e delle conclusioni in esso contenute, con pregiudizio per una compiuta difesa; - che ciò aveva indotto il Giudice ad estrapolare esclusivamente dai documenti prodotti (peraltro in maniera incompleta) i motivi di contestazione, compiendo un'attività interpretativa, se non addirittura "creativa", riguardo alle pretese attoree, non prevista nel nostro ordinamento giuridico; - che, in primo grado, parte attrice non solo non aveva esposto i fatti di causa in modo chiaro e specifico, ma non aveva neppure prodotto il riparto relativo ai lavori straordinari alla copertura dell'edificio che aveva semplicemente affermato essere errato; - che non era mai stato chiaro a quali voci di spesa si riferissero le contestazioni avversarie, sì che non era dato comprendere come il Tribunale avesse potuto valutare, nel caso di specie, la correttezza o meno dei criteri di riparto applicati; - che, dunque, ne era derivata una pronuncia inevitabilmente lacunosa, priva di fondamento giuridico, il cui *thema decidendum* era stato sin dall'inizio indefinito.

Ciò detto, il *Parte 1* appellante ha contestato il ragionamento che aveva portato il Giudice di prime cure alla pronuncia di annullamento della delibera impugnata, ritenendo erroneo l'assunto per cui tutte le spese comunque connesse al rifacimento del terrazzo di copertura

dovessero essere ripartite ex art. 1126 c.c., in base all'orientamento giurisprudenziale citato in sentenza.

Il Giudicante, in tesi, aveva individuato erroneamente tale "connessione" con riguardo a voci di spesa alle quali il *Parte 1* aveva correttamente applicato il diverso criterio di riparto ex art.1123 c.c., rispetto a quello enunciato dall'art. 1126 c.c. , dovendosi lamentare come l'impianto motivazionale della sentenza appellata risultasse scarso e insufficiente, tanto da limitarsi a rinviare, in modo generico, alla lettura degli atti di parte, omettendo di dare conto delle ragioni giuridiche della decisione come imposto dall'art. 118 disp. att. c.p.c.

In merito, poi, ai ponteggi e spese correlate, il *Parte 1* ha rivendicato di aver correttamente applicato il criterio di cui all'art. 1123 c.c., ponendo la relativa spesa a carico di tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, atteso che: - i ponteggi medesimi erano stati installati per eseguire i lavori al cornicione, il quale, in aggetto, non svolgeva alcuna funzione di copertura dell'edificio, avendo solo funzione decorativa; - il cornicione, inoltre, alla stregua del parapetto, doveva essere considerato prolungamento dei muri perimetrali dell'edificio, prolungamento che, pur garantendo protezione al lastrico solare di uso esclusivo, era funzionale a completare strutturalmente lo stabile, contribuendo a definirne le linee architettoniche, sì che tutte le relative spese erano state correttamente ripartite dall'assemblea, secondo i millesimi di proprietà.

L'Ente di gestione appellante, ancora, ha chiarito che il convincimento espresso dal primo Giudice, secondo il quale i ponteggi erano stati necessari anche per il rifacimento del terrazzo di copertura, era infondato, poiché, ove non fosse stato rifatto il cornicione, i ponteggi non sarebbero mai stati montati, con le spese correlate, poiché per i lavori di rifacimento del terrazzo sarebbe stata sufficiente la posa in opera di un castello di tiro per la movimentazione del materiale e l'installazione di adeguate protezioni sul terrazzo stesso, con costi molto inferiori: l'appellante in sostanza ha lamentato che il Tribunale non avesse considerato che la scelta del criterio di riparto applicato era dovuta al fatto che la ragione dell'installazione dei ponteggi risiedeva, esclusivamente, nel rifacimento del cornicione condominiale citato, con conseguente applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 1123 c.c.

Per quanto atteneva, ancora, alla voce di spesa "muretti divisorii e ringhiere", l'Appellante ha lamentato come il primo Giudice, nel ritenere la necessità del riparto ex art.1126 c.c., avesse totalmente ignorato la ragione per cui detti manufatti (che delimitavano le porzioni del terrazzo di copertura tra i condomini titolari dell'uso esclusivo) erano stati demoliti per poi essere ricostruiti, ragione consistente nella necessità di permettere la corretta stesura delle guaine bituminose in modo continuo ed evitare interruzioni, oltre che per consentire la coibentazione, attività in difetto della quale, diversamente, nessuna demolizione di tal fatta sarebbe stata posta in essere.

Il Condominio ha, dunque, sottolineato come l'interesse alla realizzazione a regola d'arte dell'impermeabilizzazione della copertura dell'edificio e della coibentazione dello stesso fosse un interesse dell'intera comunità condominiale, sì da essere, per l'effetto, corretto che tutti i condomini si facessero carico della relativa spesa in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, rispetto ai muretti e ringhiere " de quibus" : non a caso, è stato, altresì, affermato, andava valorizzata la circostanza, già dedotta in primo grado, per la quale tutti i condomini, compresa l'odierna appellata, avevano usufruito delle detrazioni fiscali previste dalla normativa vigente connesse alle opere di coibentazione, opere che non avevano alcuna "utilitas" per chi esercitava il calpestio del lastrico.

Per tali ragioni, dunque, è stata chiesta la riforma della sentenza impugnata.

Secondo motivo. Sulla liquidazione delle spese del giudizio di primo grado.

Con tale motivo l'appellante ha contestato la liquidazione delle spese in quanto ingiusta.

In merito è stato evidenziato che, in primo grado, parte attrice aveva proposto tre domande, di cui solo la prima era stata accolta, a fronte del fatto che rispetto alle ragioni spese dal *Parte 1* esse erano state accolte per due volte su tre.

Parte appellante, pertanto, ha lamentato come, semmai, la soccombenza per 2/3 dovesse essere riconosciuta rispetto alla *CP 1* con conseguente decisione opposta a quella assunta, il tutto, dunque, invocando la riforma della sentenza impugnata anche sotto tale profilo.

Si è costituita in giudizio l'appellata *Controparte 1* la quale ha contestato tutto quanto dedotto in atto di appello, chiedendo la reiezione del gravame ex adverso proposto.

In particolare, l'appellata ha eccepito quanto segue.

In merito al primo motivo, la **CP_1** ha rilevato, in particolare, che: - il Tribunale aveva ricostruito correttamente i fatti e altrettanto correttamente aveva applicato la relativa normativa; - il *thema decidendum* era stato perfettamente definito in citazione, ove non solo era stato indicato l'oggetto dell'impugnazione, parlando delle spese generali attinenti ai lavori al cornicione e al lastrico solare ma, tramite il riferimento alle prodotte relazioni del geom. **Parte_4**, erano state anche indicate analiticamente le voci in contestazione; - a conferma di ciò, d'altra parte, le specifiche difese svolte dal **Parte_1** avevano dimostrato l'insussistenza di qualsivoglia nullità, al di là di tardivi ripensamenti e contestazioni rispetto alla mancata produzione di un riparto che, comunque, l'allora parte convenuta dimostrava di avere ben presente; - nessuna violazione dell'art. 118 disp, att. c.p.c., pertanto, poteva essere imputata al Giudice di primo grado; - in merito ai ponteggi occorreva considerare come gli stessi fossero stati, pacificamente, usati anche per il rifacimento del terrazzo, il che era sufficiente per imporre la suddivisione delle spese ex art. 1126 c.c.; - la stessa valutazione occorreva fare circa gli esborsi per i muretti divisorii e ringhiere, derivando la necessità della loro demolizione e del loro rifacimento, dal fatto del dover rifare il terrazzo di copertura a regola d'arte, come ammesso dallo stesso **Parte_1** nelle proprie difese ed affermato dal Giudice; - l'interesse comune a impermeabilizzazione e coibentazione era comunque "connesso" al terrazzo e al suo rifacimento, non sussistendo, alcuna lacuna nella motivazione della sentenza impugnata.

La **CP_1** dunque, ha chiesto il rigetto del motivo.

In merito al secondo motivo, l'appellata ha rivendicato la correttezza della decisione del primo Giudice nel valutare le reciproche soccombenze, in rapporto al fatto che il Tribunale aveva applicato alla lettera l'art. 92, Il comma, c.p.c., sì che, essendovi soccombenza parziale, aveva parzialmente compensato le spese medesime per le due domande attoree non accolte, riconoscendo la vittoria all'attrice per la domanda che aveva trovato accoglimento.

Alla prima udienza di trattazione, con ordinanza del 10.04.2024, la Corte ha fissato l'udienza di rimessione della causa in decisione al giorno 04.03.2025, successivamente posticipata al 15.04.2025, previa nomina del nuovo Consigliere istruttore, con differimento della sola rimessione al Collegio, già scaduti i termini per le difese finali, all'8.7.25, udienza cartolare in esito alla quale la causa è stata trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Devesi osservare, in primo luogo, che ogni doglianza circa la nullità dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado non si è risolta in una pretesa pronuncia in rito, in tali termini, atteso che ciò che è stato oggetto di gravame, come da primo motivo, in rapporto alle conclusioni assunte, è la pronuncia di annullamento, da riformarsi nel senso di rigettare le pretese dell'appellata.

Ciò assorbe, a ben vedere, le rammentate doglianze processuali, a fronte della decisione del Tribunale di non ravvisare alcun vizio della citazione: è, d'altra parte pacifico, che sia il Giudice, che le Parti abbiano trattato uno specifico, coincidente, " *thema decidendum et probandum*", tanto che anche in sede di gravame non è stata neppure chiarita quale lesione concreta del diritto di difesa abbia patito il **Parte_1**, il quale ha trattato nel merito, devesi sottolineare, le questioni affrontate e decise dal Tribunale, richiamando anche le difese già svolte a riguardo in primo grado.

Il tenore di pag. 4 dell'appello, ove si afferma che la decisione di primo grado "...è palesemente fondata su una distorta ricostruzione dei fatti di causa, nonché su un'errata applicazione delle norme di legge al caso concreto...", come poi ampiamente argomentato da pag.6 in poi, palesa la superfluità delle doglianze processuali citate, per "*facta concludentia*" l'allora convenuto ed attuale appellante avendo ben compreso l'oggetto dell'impugnazione della delibera assembleare, svolgendo le difese del caso.

Il fatto, merita di essere rimarcato, che l'allora attrice non abbia depositato il riparto oggetto di doglianza, comunque individuato, attiene ad una questione di prova e non di validità della domanda introduttiva, essendo, d'altra parte pacificamente acquisito al processo, che, rispetto al riparto delle spese di rifacimento del terrazzo di copertura sia stato oggetto di contestazione il riparto, per millesimi di proprietà e non ex art. 1226 c.c., delle spese di rifacimento del cornicione, con relativi ponteggi, e quelle relative alla demolizione e ricostruzione dei muretti e ringhiere poste sul terrazzo medesimo per distinguere le diverse parti in uno esclusivo a differenti condomini, circostanze fattuali che, al di là dei numeri, francamente irrilevanti, non sono state mai oggetto di contestazione.

Precisato quanto sopra, va premesso, inoltre, passando all'effettiva disamina del primo motivo, che è pacifico ed incontestato in causa: - che le spese di rifacimento del terrazzo di copertura del Parte 1 appellante siano state ripartite ai sensi del citato art.1226 c.c.; - che sia stato rifatto anche il cornicione aggettante; - che siano stati montati ponteggi, con relativi oneri, per svolgere i lavori di ripristino e rifacimento del cornicione medesimo; - che, ancora, per effettuare il mero rifacimento del terrazzo di copertura sarebbe stata sufficiente la posa in opera di un castello di tiro per la movimentazione del materiale e l'installazione di adeguate protezioni sul terrazzo stesso, con costi molto inferiori; - che, essendo presenti i ponteggi, questi siano stati usati anche per i lavori afferenti al terrazzo di copertura.

Rispetto, allora, a tale realtà fattuale, occorre evidenziare che, indubbiamente, un cornicione aggettante non è la prosecuzione del terrazzo, ma è elemento decorativo e protettivo delle facciate, sì da poter essere effettivamente assimilato alla prosecuzione, pur non perpendicolare, dei muri perimetrali. Ciò acclara la natura strettamente condominiale di tale manufatto che è del tutto "altro" rispetto al terrazzo di copertura di proprietà o in uso esclusivo, il che palesa come la "ratio" dell'art.1126 c.c. non sia ravvisabile, consistendo la stessa nella diversa "utilitas" fra gli utenti o proprietari esclusivi e la compagine condominiale, diversa "utilitas" che, tuttavia, rispetto ad un cornicione come in atti non sussiste.

Sul punto, rispetto allo specifico ambito applicativo dell'art.1226 c.c., merita di essere rammentata Cass., sez. 2, n.27942, 13.12.13, secondo cui: *"In tema di condominio negli edifici, per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni...."*, nonché Cass., sez.2, n.18282, 19.9.16, che sottolinea come i cornicioni neppure costituiscano veri corpi di fabbrica, ma elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura rispetto ad un edificio.

Da ciò discende che, diversamente da quanto invocato dall'originaria attrice e ritenuto dal primo Giudice, del tutto correttamente il Parte 1 attuale appellante aveva ripartito tali spese secondo i millesimi di proprietà ai sensi dell'art.1123 c.c. e non ex art.1126 c.c.

Va aggiunto che l'argomento per cui i ponteggi, necessari per il cornicione, sono stati utilizzati anche per il terrazzo, evitando un'autonoma spesa, pur inferiore, non consente affatto di ripartire le spese dei ponteggi medesimi ex art.1226 c.c. poiché:

- ciò è manifestamente contrario alla prevalenza funzionale dell'utilizzo dei ponteggi stessi, rispetto alle possibili e meno costose alternative, quanto al rifacimento della copertura del terrazzo;
- ciò è, inoltre, manifestamente contrario ad ogni logica gestionale di un ente condominiale e va, financo, contro l'interesse stesso della CP 1 atteso che, dunque, in tesi, paradossalmente, l'amministrazione avrebbe dovuto far montare i ponteggi, da ripartirsi per millesimi di proprietà, e l'apposito e sufficiente castello di tiro, per rifare il terrazzo, somma ulteriore a quella già spesa (e ripartita), determinando una spesa del tutto superflua e da porsi, comunque, per 2/3, a carico della compagine condominiale, il tutto con un chiaro ed ingiustificato aumento dei costi anche per l'appellata (tanto da neppure risultare che la CP 1 medesima, ex ante, avesse invocato una simile soluzione, né avesse contestato che i ponteggi per rifare il cornicione, quale bene condominiale ordinario, venissero utilizzati anche per il rifacimento del terrazzo).

Il gravame, sotto tale profilo è, pertanto, fondato e la sentenza va, per l'effetto riformata come da dispositivo.

Con riferimento al secondo profilo di doglianza, correlato a muretti divisorii e ringhiere, osserva la Corte come, per, a ben vedere, analoghe ragioni, la sentenza appellata risulta corretta.

Non vi è dubbio, infatti, che, a fronte di spese di un terrazzo di copertura ripartite ex art.1226 c.c., anche i manufatti presenti sul terrazzo stesso non in funzione di una qualche "utilitas" condominiale, ma solo per ripartire le diverse parti in uso esclusivo ai singoli non potessero essere che ripartire, quantomeno, con lo stesso criterio (non essendo peregrino, per quanto estraneo all'oggetto del contendere, porsi la questione se si tratti o meno di beni ragionevolmente comuni ai soli utenti o proprietari esclusivi fra loro limitrofi).

Inconferente è l'argomento connesso alla "causalità" del rifacimento, atteso che l' "utilitas" comune del terrazzo, ratio, come detto, posta alla base dell'art.1126 c.c., non può che reputarsi propria anche delle parti su cui tali muretti e ringhiere insistevano, la presenza di tali manufatti

impedendo la corretta, quanto doverosa e lecita, attività di ripristino del terrazzo a regola d'arte: anche tali interventi andavano, pertanto, ricondotti, come detto quantomeno, al riparto partecipato in quote diverse invocato dall'originaria attrice e fatto proprio dal Tribunale (2/3 – 1/3), indubbia e certa essendo l'interferenza funzionale e strutturale inevitabile di dette opere “ divisorie” con la copertura del terrazzo.

La questione dei vantaggi fiscali, va detto, non ha rilevanza alcuna, rispetto alla disciplina in materia condominiale, così come la pretesa irrilevanza della coibentazione quanto al calpestio, a fronte del tenore dell'art.1126 c.c.

Tale secondo profilo di gravame, in conclusione, si appalesa infondato e non può essere accolto.

Passando al secondo motivo di gravame, non deve tacersi che lo stesso si appalesa fondato, atteso che rispetto a tre distinte domande dell'originaria attrice, la prima, afferente, comunque, a due diverse autonome parti della delibera assembleare annullanda, veniva accolta dal Tribunale, mentre la seconda e la terza venivano dichiarate inammissibili, sì che assumere la soccombenza prevalente del Parte_1, con compensazione delle spese per 2/3 e condanna del Parte_1 stesso a pagare il residuo terzo non corrisponde ad una logica coerente alle statuizioni assunte, né sussiste alcun riferimento al valore delle diverse domande, indicato, d'altra parte, dalla stessa originaria attrice, come indeterminabile (vedasi la citazione originaria).

Ciò detto, a prescindere, dunque, da quanto statuito sub primo motivo di appello, osserva la Corte come il primo Giudice abbia omesso di considerare il numero e l'oggetto delle domande, a fronte delle contrapposte pretese reiettive del Parte_1, anche rispetto ad un atto fondamentale, quale il regolamento condominiale, il che avrebbe semmai dovuto indurre ad una compensazione totale delle spese, in rapporto ad una corretta applicazione dei principi di cui agli artt.91 e 92 c.p.c.

La stessa giurisprudenza citata nella comparsa di risposta dall'appellata conforta, a ben vedere, tale assunto, a fronte della sentenza a SS.UU. della Suprema Corte n.32061, 31.10.22, secondo cui: “ *In tema di spese processuali, l'accoglimento in misura ridotta, anche sensibile, di una domanda articolata in un unico capo non dà luogo a reciproca soccombenza, configurabile esclusivamente in presenza di una pluralità di domande contrapposte formulate nel medesimo processo tra le stesse parti o in caso di parziale accoglimento di un'unica domanda articolata in più capi, e non consente quindi la condanna della parte vittoriosa al pagamento delle spese processuali in favore della parte soccombente, ma può giustificarne soltanto la compensazione totale o parziale, in presenza degli altri presupposti previsti dall'art. 92, comma 2, c.p.c.*”.

Tale motivo di gravame, dunque, risulta, comunque fondato, fermo quanto segue in ordine alla necessità di provvedere, valutando l'esito complessivo della lite, ad appello concluso, a liquidare in modo uniforme le spese dei due gradi di giudizio.

*** **

Esauriti i motivi di doglianza, a fronte di difese finali che non offrono elementi meritevoli di ulteriore argomentazione, al di là dei convincimenti soggettivi delle Difese, la cui mera ripetizione non giova (financo in punto lettura in “ *buona fede*” della sentenza appellata), occorre procedere a statuire sulle spese, tenendo conto del parziale accoglimento del primo motivo di gravame e della fondatezza del secondo.

In merito, osserva la Corte che la valutazione globale della vicenda processuale in esame, che vede le Parti reciprocamente soccombenti, impone di cogliere come la CP_1 in esito al gravame, sia risultata tale in misura prevalente, a partire dalle tre domande di cui alla citazione primigenia (di cui la prima, come anticipato, articolata, in realtà, in due diversi capi), sì da giustificare, rispetto ad entrambi i gradi di giudizio, la compensazione di 2/3, con condanna dell'appellata a pagare, a favore del Parte_1, il residuo 1/3.

Conforta tale decisione quanto chiarito dalla Suprema Corte con pronuncia sez.3, n.31444, 13.11.23, secondo cui: “*In un processo con pluralità di domande contrapposte, in caso di soccombenza reciproca determinata dal parziale accoglimento di tali domande, al fine di individuare la parte “maggiormente soccombente” occorre confrontare il valore delle domande parzialmente accolte (e quindi non quello delle domande rispettivamente rigettate), cosicché deve ritenersi “maggiormente soccombente” la parte la cui domanda accolta sia di minor valore*” ed ,

ancora, Cass. sez. 6-3, n. 1269, 21.1.20, per cui: *“In tema di spese di lite, nel caso di soccombenza reciproca determinata dal parziale accoglimento di domande contrapposte, il giudice, ove non ritenga di compensare integralmente le spese, deve porle (in tutto od in parte nell'ipotesi di compensazione parziale) a carico della parte la cui domanda, pur se accolta, ha valore minore rispetto a quella, anch'essa accolta, dell'altra parte.”*: nel caso di specie, a fronte di domande dichiarate tutte di valore indeterminabile, risulta, in ogni caso, evidente come l'unica pretesa della **CP_1** accolta afferisca al riparto delle spese accessorie al rifacimento del terrazzo di copertura per le opere divisorie fra le singole parti ad uso esclusivo, opere, sine dubio, di palese valore minore rispetto a quelle relative al cornicione **CP_2**, comprensive dei ponteggi e di quanto correlato alla posa degli stessi anche sul suolo pubblico, cui si è opposta, con successo, Parte appellante.

Tenuto conto, dunque, del DM 55/14, applicato il criterio di valore delle cause indeterminabili, di complessità bassa, in rapporto al parametro medio, salvo che, in fase di appello, per la trattazione, atteso il contenuto impegno sul punto, occorre procedere a liquidare le spese medesime come segue:

- primo grado: € 7.616,00 – 2/3 = € 2.538,66, oltre al 15% ex art. 2 citato DM, CPA ed IVA come per legge;
- secondo grado € 8.469,00 – 2/3 = € 2.823,00, oltre al 15% ex art. 2 citato DM, CPA ed IVA come per legge, oltre esborsi nella misura di 1/3.

Dalle statuizioni tutte che precedono, in ultimo, discende la necessità di condannare l'appellata alla restituzione della somma corrisposta dal **Parte_1**, in esecuzione della sentenza di primo grado, come richiesto, pari ad € 3.579,44, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo (vedasi Cass., sez. 3, n. 30658, 21.12.17).

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa d'appello contro la sentenza n. 1178/2023 emessa dal Tribunale di Genova, pubblicata in data 18.05.2023, non notificata, RG 3133/21, la Corte, respinta ogni altra domanda, istanza o eccezione, così provvede:

REVOCA l'annullamento della delibera assembleare del **Parte_1** appellante assunta in data 18.2.21, come disposto nella sentenza appellata, limitatamente alla parte in cui le spese di rifacimento del cornicione erano state ripartite per i millesimi di proprietà ex art. 1123 c.c.;

DICHIARA TENUTA E CONDANNA **Controparte_1**, al pagamento delle spese di lite di primo e secondo grado nella misura di 1/3, in favore del **Parte_1** appellante, compensando le spese medesime per i restanti 2/3, spese che, dunque, già effettuata la riduzione citata, liquida come segue:

- quanto al primo grado: € 2.538,66, oltre al 15% ex art. 2 DM 55/14, CPA ed IVA come per legge;
- quanto al secondo grado: € 2.823,00, oltre al 15% ex art. 2 DM 55/14, CPA ed IVA come per legge, oltre esborsi nella misura di 1/3.

DICHIARA TENUTA E CONDANNA **Controparte_1** alla restituzione al Condominio delle spese delle somme corrisposte dal Condominio, in esecuzione della sentenza di primo grado pari ad € 3.579,44, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo.

Genova, lì 9.7.25

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
Dott. Lorenzo Fabris

IL PRESIDENTE
Dott.ssa Valeria Albino