



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino

Ottava Sezione Civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **15835/2024**

tra

Parte_1 , con il patrocinio dell'avv. ROSATO Gabriele in forza di procura alle liti
13.9.2024

ATTORE

e

Controparte_1 con il patrocinio dell'avv. PIOLATTO Pierpaolo in
forza di procura alle liti 25.2.2024

CONVENUTO

Oggi 1° dicembre 2025 innanzi al dott.ssa Simonetta Rossi, sono comparsi:

- per *Parte_1* l'avv. ROSATO GABRIELE e
- per *Controparte_1* l'avv. De Laurenti Antonella in sost. per delega orale dell'Avv. PIOLATTO PIERPAOLO.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'avv. ROSATO precisa le conclusioni come da note conclusive che richiama integralmente anche quanto alle argomentazioni de difese svolte.

L'avv. De Laurenti precisa le conclusioni come da comparsa del 25.11.2024 e contesta la sussistenza dei presupposti *ex art. 96* terzo comma c.p.c. sostenendo che alcuno dei documenti prodotti è stato artefatto e che al contrario è la controparte che ha prodotto documenti che deontologicamente non avrebbe dovuto produrre (scambio di mail tra i legali costituiti).

L'avv. Rosato precisa che la corrispondenza prodotta non era coperta da riservatezza.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio, previo consenso dei difensori alla lettura della sentenza in loro assenza

Terminata la camera di consiglio viene data lettura in udienza del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, costituenti parte integrante del verbale di causa:

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Simonetta Rossi ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **15835/2024**

avente ad oggetto: impugnazione deliberazione condominiale
promossa da:

Parte_1 , con il patrocinio dell'avv. ROSATO Gabriele in forza di procura alle liti
13.9.2024

ATTORE

contro

Controparte_1 con il patrocinio dell'avv. PIOLATTO Pierpaolo in forza
di procura alle liti 25.2.2024

CONVENUTO

Udienza di discussione in data 1.12.2025

CONCLUSIONI

Per *Parte_1* :

“Voglia l'ill.mo Tribunale adito,
respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,
previe le declaratorie del caso tutte,

Nel merito.

In via principale:

- accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e/o illegittima e conseguentemente inefficace la
delibera assunta in data 26.03.2024 dall'assemblea straordinaria del *Controparte_1*
[...] , limitatamente al punto n. 1 dell'Ordine del giorno ed ogni atto ad essa
connesso e/o conseguente per tutti i motivi esposti

e, per l'effetto:

- dichiarare tenuto e condannare il convenuto a corrispondere al sig. *Pt_I* l'importo di € 1.474,43, a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali da quest'ultimo patiti;
- condannare, ai sensi dell'art. 96, c. 3, cod. proc. civ., il convenuto al pagamento in favore del sig. *Pt_I* di una somma equitativamente determinata dall'Ill.mo Giudicante secondo il proprio prudente apprezzamento per tutte le ragioni in atto esposte.

In via istruttoria(..)

In ogni caso

Con vittoria di spese e compensi professionali, oltre TF, IVA e CPA come per legge."

Per *Controparte_I* , *CP_I* :

"NEL MERITO

Rigettare la domanda di impugnazione della delibera assembleare del 26/03/2024, formulata dal sig. *Parte_I* , poiché infondata in fatto ed in diritto, per tutte le ragioni suesposte in narrativa.

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese e compensi di causa del presente grado di giudizio, oltre rimborso forfettario, c.p.a. ed i.v.a., nonché rifusione degli esposti anticipati.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. *Parte_I* ha proposto impugnazione avverso la deliberazione assunta dal Condominio sito in *CP_I* , *CP_I* (in seguito anche " *CP_I* ") in data 26.03.2024 limitatamente al punto n. 1 dell'ordine del giorno avente a oggetto: "Esamina preventivi rifacimento balconi lato strada e cornicione e delibera in merito, con possibilità di finanziare l'importo lavori o messa in sicurezza con ripristino parti ammalorate" e ne ha chiesto l'annullamento in quanto

- (i) aveva posto a carico di tutti i condomini le spese relative ai balconi aggettanti di proprietà esclusiva;
- (ii) aveva conferito all'amministratore un potere che per legge non gli era attribuito costituito dalla redazione del piano di riparto senza sottoporlo all'approvazione assembleare;
- (iii) non aveva provveduto alla contestuale costituzione del fondo speciale per un importo

pari all'ammontare delle opere straordinarie deliberate.

Il **CP_I** si è costituito in giudizio e ha chiesto il rigetto dell'impugnazione posto che:

- (i) i balconi vanno ad inserirsi e ad incidere nell'estetica generale della facciata. In particolare, nella loro semplicità e linearità, risultano comunque avere una certa ricercatezza: il parapetto con le varie scanalature, le colonne – formanti la ringhiera – più corte rispetto all'altezza totale, che creano un motivo, il sotto balcone anch'esso con un riquadro centrale in bassorilievo, il frontalino leggermente più largo della pavimentazione calpestabile. Il Condominio ha, dunque, affermato che si tratta di manufatti che rendono esteticamente più gradevole lo stabile e che, unitamente al mattone in paramano, identificano l'immobile nel suo complesso, con la conseguenza che i balconi non sono di proprietà individuale, ma integrano parti comuni dell'edificio;
- (ii) i prospetti allegati al verbale non costituiscono un piano di riparto, ma semplicemente una simulazione di finanziamento richiesta espressamente dai condòmini nell'assemblea del 26/03/2024 e alla quale gli stessi, dopo averla esaminata, avrebbero potuto non aderire;
- (iii) l'assemblea, in concomitanza con l'appalto delle opere, aveva deliberato di aprire un conto dedicato, con la conseguenza che alcuna violazione era stata integrata.

Rigettata da entrambe le parti la proposta conciliativa formulata dal giudice e depositate le memorie *ex art. 171 ter c.p.c.*, la causa è stata discussa oralmente *ex art. 281 sexies c.p.c.* all'udienza odierna, sulle conclusioni come in epigrafe trascritte.

2. La domanda proposta da **Parte_I** merita accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

Parte attrice si duole, in primo luogo, della illegittimità della deliberazione nella parte in cui pone a carico di tutti i condòmini spese che riguardano proprietà esclusive costituite dai balconi, di cui l'immobile di esso esponente non è dotato essendo un locale ad uso negozio situato al piano terreno.

Il **CP_I** contesta la fondatezza della censura di parte attrice evidenziando che i balconi rendono esteticamente più gradevole lo stabile e integrano una parte comune dell'edificio.

Invero, secondo il consolidato principio di diritto elaborato dalla Corte di Cassazione “*mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c.*

non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, i rivestimenti dello stesso devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole" (cfr. tra le altre Cass. n. 637/2000; Cass. n. 14576/2004; Cass. n. 6624/2012; Cass. n. 30071/2017 e Cass. 10848/2020).

Orbene, le immagini che riproducono la facciata del condominio di *CP_1*, *CP_1* (doc. 13 di parte attrice) mostrano la presenza di balconi aggettanti caratterizzati da linee semplici che non presentano alcun fregio o altro elemento ornamentale o decorativo e che si inseriscono in una facciata anch'essa caratterizzata da essenzialità e linearità.

Deve, dunque, escludersi che detti balconi svolgano in concreto una prevalente ed essenziale funzione estetica per l'edificio, consentendo, al contrario, unicamente ai singoli condomini di affacciarsi dalla propria unità immobiliare e spiegare il proprio diritto di veduta.

Ne discende che l'assemblea avrebbe dovuto essere chiamata a deliberare solo sulle opere straordinarie riguardanti la facciata, il cornicione e il sotto cornicione, ma non anche quelle riguardanti i frontalini e i sotto balconi in quanto opere inerenti alle parti esclusive di proprietà. La circostanza che il preventivo approvato dall'assemblea – rispetto al quale dalla lettura della deliberazione non risultano neppure chiare le opere approvate e, in particolare, che non siano comprese quelle al punto 8 del preventivo – non distingua i costi relativi a facciata, cornicione e sotto cornicione rispetto a quelli riguardanti i frontalini e i sotto balconi rende la deliberazione invalida in quanto pone a carico dei soggetti che non sono proprietari dei balconi costi relativi a detti manufatti.

L'illegittimità della deliberazione, d'altra parte, emerge dagli allegati che sono stati inviati ai condomini unitamente al verbale assembleare (doc. 3 di parte attrice). Tali allegati presentano il riparto delle spese ai singoli condomini con o senza finanziamento senza distinguere la quota dei costi relativa a facciata, cornicione e sotto cornicione rispetto da quella riguardante i frontalini e i sotto balconi.

L'accoglimento della prima censura proposta da *Parte_1* assorbe l'esame delle ulteriori censure proposte dall'attore.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza del *CP_1* e devono essere liquidate secondo

il D.M. n. 55/14 e s.m.i., scaglione compreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00, con la massima riduzione alla luce della semplicità della questione trattata e così per € 3.809,00 per compensi, oltre a € 536,00 quale compenso per la mediazione, a € 735,32 per esborsi, al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.

Non sussistono i presupposti di cui all'art. 96 terzo comma c.p.c. non essendovi alcun elemento dal quale evincere l'abuso del processo da parte del *CP_1* e trattandosi, invero, di causa vertente su questione di diritto relativa alla natura o meno condominiale dei balconi.

Deve, infine, condannarsi il *CP_1* convenuto *ex art. 12 bis*, secondo comma, del D. Lgs. n. 28/2010, per non aver partecipato senza giustificato motivo alla mediazione, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

ANNULLA la deliberazione assunta dal *CP_1* sito in *CP_1*, *CP_1*, in data 26.03.2024 limitatamente al punto n. 1 dell'ordine del giorno avente a oggetto: "Esamina preventivi rifacimento balconi lato strada e cornicione e delibera in merito, con possibilità di finanziare l'importo lavori o messa in sicurezza con ripristino parti ammalorate".

CONDANNA il Condominio sito in *CP_1*, *CP_1* a rimborsare in favore di *Pt_1* [...] le spese di lite liquidate in € 4.345,00 per compensi, € 735,32 per esborsi, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.

CONDANNA il *CP_1* sito in *CP_1*, *CP_1*, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

Torino, 1° dicembre 2025

Il Giudice

dott.ssa Simonetta Rossi