

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA – QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in primo grado iscritta al n. 52878 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2023, vertente tra

Parte_1

ATTORI

con l'avv. Giulio Cimaglia

e

Controparte_1

[...]

CONVENUTO

con l'avv. *Parte_2*

MOTIVI DELLA DECISIONE

I Signori *Parte_1*, *Parte_1* e *Parte_3* hanno impugnato innanzi a questo Tribunale – con atto di citazione notificato il 21.11.2023 - le delibere del 19.06.2023 con cui l'assemblea del *CP_1* convenuto:

- revocava la precedente delibera del 28.03.2023 con la quale era stata individuata la ditta *Controparte_2* per l'esecuzione dei lavori da eseguire sul lastrico solare

di proprietà della Signora *Parte_1* e sull'appartamento di proprietà della Signora *Parte_3* ed affidava l'esecuzione di detti lavori alla ditta [...]

CP_3 (punto 1 dell'o.d.g.);

- revocava la precedente delibera del 28.03.2023 con la quale era stata individuata la ditta *Controparte_2* per l'esecuzione dei lavori da eseguire sul lastrico solare di proprietà del Signor *Parte_1* e sull'appartamento sottostante ed affidava l'esecuzione di detti lavori alla ditta *Controparte_3* (punto 2 dell'o.d.g.);

- revocava la precedente delibera del 28.03.2023 con la quale era stato individuato, quale criterio di ripartizione delle spese, quello individuato dall'art. 1126 cod. civ. per la totalità delle opere e deliberava l'adozione di un criterio di ripartizione che distingue la parte aggettante (a totale carico dei proprietari del lastrico solare) da quella non aggettante (da effettuarsi ai sensi dell'art. 1126 cod. civ.) (punti 3 e 4 dell'o.d.g. trattati congiuntamente).

Hanno in sintesi dedotto:

- 1) con riguardo ai punti 1, 2, 3 e 4, che le delibere sarebbero state adottate con il voto determinante di alcuni condomini in conflitto di interessi, per avere questi impugnato le precedenti delibere assembleari del 28.03.2023, seppure in seguito all'adozione delle delibere impugate nel presente giudizio avessero dichiarato nel procedimento di mediazione di non avere più interesse all'impugnazione;

2) con riguardo al punto 3, ancora, l'illegittimità della delibera per aver deliberato l'applicazione di un criterio di ripartizione delle spese in contrasto con la legge ed il regolamento di condominio, che fa riferimento all'art. 1126 cod. civ..

Hanno pertanto concluso chiedendo la declaratoria di nullità – ovvero l'annullamento – delle delibere impugnate.

Il **CP_1** – nel costituirsi – ha contestato la fondatezza dell'impugnazione chiedendone l'integrale rigetto.

Sono state depositate le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 171 *ter* c.p.c. e, senza successivo espletamento di attività istruttoria, la causa è stata rinviata per la decisione all'udienza del 21.04.2026.

Nelle more, la Signora **Parte_3**, costituitasi a mezzo di nuovo difensore, ha dichiarato di voler rinunciare all'azione proposta, rinuncia accettata dal **CP_1** convenuto e, pertanto, con separato provvedimento si è pronunciata l'estinzione del giudizio tra la medesima ed il **CP_1**.

Il Tribunale – sulla base di tali premesse – rileva quanto segue.

L'impugnazione merita solo parziale accoglimento.

La prima censura – estesa a tutte le delibere impugnate – non appare fondata.

In ordine alle delibere adottate in data 28.03.2023 (punti 1 e 2 o.d.g.), con le quali erano stati approvati i preventivi di spesa della **Controparte_2** – delibere sostituite da quelle oggetto del presente giudizio – si evidenzia che erano state impugnate poiché detti preventivi avrebbero violato i criteri di ripartizione delle spese tra **CP_1** e singolo proprietario, inserendo a carico del **CP_1** anche lavori

eseguiti senza autorizzazione condominiale. In altre parole, i condomini lamentavano un'errata applicazione dei criteri in materia di suddivisione delle spese, non contestando anche la scelta della ditta. Pertanto, deve ritenersi che costoro non si trovassero in conflitto d'interessi nel momento in cui hanno deliberato l'affidamento dei lavori ad altra ditta.

In ogni caso – e tale considerazione si estende anche alla delibera di cui al punto 3 e 4 o.d.g. – anche a voler ritenere che le delibere siano state approvate con il voto determinante di alcuni condomini in conflitto di interessi, non risulta essere stato indicato, dagli attori, quale sarebbe il danno, sia pure potenziale, che il CP_I avrebbe subito dalla loro adozione, indicazione, questa, che la giurisprudenza ritiene necessaria per poter ritenere annullabile la delibera assunta in tali circostanze (cfr. Cass. n. 20126/2022).

Ne deriva, pertanto, il rigetto dell'impugnazione di tutte le delibere impugnate con riguardo al vizio riassunto sub 1).

Deve ritenersi invece fondata l'impugnativa della delibera di cui ai punti 3 e 4 dell'o.d.g. in relazione vizio riassunto sub 2).

La delibera è stata infatti adottata dall'assemblea in contrasto con il dettato normativo di cui all'art. 1126 cod. civ., in base al quale le spese per le riparazioni del terrazzo ad uso esclusivo – che svolge funzioni di lastrico solare – devono essere addebitate per un terzo a carico dell'utilizzatore esclusivo e per gli altri due terzi a carico dei proprietari delle unità immobiliari sottostanti a tale lastrico, attesa la funzione di copertura che lo stesso espleta a vantaggio delle loro proprietà.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito al riguardo che l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei 2/3 delle spese occorrenti per le riparazioni dei terrazzi/lastrici solari deriva dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella c.d. *“colonna d'aria”* sottostante alla terrazza o al lastrico interessato dalle riparazioni (cfr. Cass. n. 11484/2017).

Nella giurisprudenza di merito si è in proposito affermato che l'art. 1126 cod. civ. *“non individua alcuna relazione tra la “misura” della copertura – in concreto garantita ad un “appartamento” dal terrazzo da riparare – e la “misura” della contribuzione alle spese per tale riparazione”* (Tribunale di Roma 9 gennaio 2023 n. 309).

Ai fini dell'applicazione dell'art. 1126 cod. civ., è sufficiente che anche solo una parte dell'unità immobiliare si trovi sotto il terrazzo/lastrico solare affinché la proprietà di detta unità partecipi ai 2/3 delle spese. Pertanto, anche nel caso in cui una porzione del terrazzo/lastrico solare sia in aggetto, la funzione di copertura ed il relativo obbligo di contribuzione non possono essere frazionati in proporzione alla sola superficie coperta.

L'art. 1126 cod. civ., senza ulteriori distinzioni, peraltro, risulta espressamente richiamato dal regolamento condominiale – di natura contrattuale – per la ripartizione delle spese di manutenzione, riparazione e rifacimento.

Alla luce di quanto dedotto non è dunque legittimo il criterio – approvato con la delibera impugnata – che applica la ripartizione della spesa nella misura prevista dall'art. 1126 cod. civ. con riferimento alla sola parte non aggettante del

terrazzo/lastrico, addebitando la spesa per la parte aggettante interamente al proprietario del terrazzo – peraltro secondo modalità di calcolo opinabili – dovendosi invece considerare a tal fine il terrazzo nella sua interezza.

Le spese processuali devono essere compensate in ragione della reciproca soccombenza, stante l'accoglimento solo parziale della domanda.

P.Q.M.

così decide:

annulla la delibera del 19.06.2023 (punti 3 e 4 dell'o.d.g.) in relazione al vizio riassunto sub 2);

rigetta – per il resto – l'impugnazione;

compensa le spese processuali.

22.4.2026

IL GIUDICE