

Trib. Velletri 15 giugno 2020 n. 896 cecchini

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Sig. (...) ha citato in giudizio il Condominio di (...) in Ardea per sentir pronunciare l'annullamento della delibera di assemblea del 20.11.2016 punto 1) dell'O.d.g. con la quale era stata approvata una modifica, rispetto alle precedenti delibere, circa la ripartizione della spesa dei lavori condominiali di impermeabilizzazione eseguiti sul terrazzo di sua esclusiva proprietà. Più precisamente, con la delibera dell'11.5.2014, successivamente confermata da quella del 23.10.2016, il Condominio aveva stabilito che l'intero importo dei lavori fosse ripartito secondo i criteri stabiliti dall'art. 1126 c.c. e cioè un terzo a carico del Sig. (...) e due terzi a carico dei condomini sottostanti, prendendo così atto che l'intero terrazzo è un corpo unico e ha una univoca funzione di copertura. Si è costituito il Condominio a mezzo dell'Avv. (...), il quale ha chiesto il rigetto della domanda.

La domanda non risulta fondata alla luce delle risultanze della ctu e del teste escusso.

In particolare il teste (...) escusso all'udienza del 22 gennaio 2018, affermava che *"l'appartamento in questione è costituito da una parte che è terrazzo che funge da copertura e poi da n. due balconi che non costituiscono terrazza"...* *"il balcone sarà interamente a carico del proprietario"*. Il teste riconosceva la planimetria allegata agli atti del giudizio e comunque non contestata.

La Giurisprudenza esclude l'applicabilità della presunzione di cui all'articolo 1125 del codice civile al caso in questione per il riparto delle spese di manutenzione, riguardo almeno la parte del balcone aggettante; soprattutto detta il principio per il quale la proprietà e l'onere delle spese riguardo la manutenzione dei balconi aggettanti, è in via esclusiva in capo ai condomini proprietari dell'appartamento cui accedono; con il corollario che le spese di riparazione debbono essere da costoro sostenute in via esclusiva. La Cassazione sul punto ha dettato orientamenti che, nel senso ricordato, hanno affermato come: *"i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; pertanto ad essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 del codice civile; i balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono"* (Corte di Cassazione sezione II civile sentenza n. 218 del 5 gennaio 2011; Corte di Cassazione Sezione II civile sentenza n. 15913 del 17 luglio 2007; da ultimo recentissima Cass Civile Sezione IV- 2 ordinanza 10 maggio 2017 n.1; Cassazione civile Sezione II, 30 aprile 2012, n. 6624 (rv 622451); Cassazione civile Sezione II, 27 luglio 2012 n. 13509).

La Giurisprudenza riferita esclude quindi l'applicabilità della presunzione di cui all'articolo 1125 del codice civile al caso in questione, per la parte dei balconi aggettanti. Il quesito posto al ctu era relativo al fatto se i balconi presenti sull'immobile oggetto di causa debbano considerarsi balconi aggettanti e quindi se debbano considerarsi dal punto di vista funzionale e strutturale ricompresi nella struttura generale. Il ctu nello svolgimento del suo incarico effettivamente accertava lo stato dei luoghi affermando che : *"è posto un balcone a livello che perimetra le pareti dell'unità"*

immobiliare con aggetti che variano da ml 1,50 ml 2,00". Detta affermazione del CTU deve ritenersi confermativa delle tesi del condominio convenuto: secondo il ctu i balconi sono presenti e sono aggettanti. Il codice civile, la giurisprudenza ed il regolamento di condominio prevedono che per i balconi aggettanti un criterio di ripartizione diverso rispetto al lastrico solare. Per i balconi le spese sono interamente a carico del proprietario dell'appartamento sui accedono. Il CTU proseguiva poi affermando come i balconi posti a servizio dell'appartamento dell'attore altro non siano che: *"il proseguimento dei solai di calpestio costituenti le pavimentazioni dell'unità immobiliare"*. Anche con detta affermazione conferma che si tratti di balconi aggettanti e pertanto sul punto la Giurisprudenza ha ritenuto che i balconi aggettanti altro non sono che il proseguimento dei solai di calpestio costituenti le pavimentazioni delle unità immobiliari singole (qui del l'attore), il quale pertanto deve sostenere interamente l'onere riguardo le sue spese di rifacimento. Infine il CTU, nel secondo capoverso della pagina 2 della relazione, di nuovo riferisce come gli aggetti debbano considerarsi compresi nel struttura generale del fabbricato. Quindi, gli aggetti esistono e sono del tutto distinti e separati dal lastrico solare di calpestio. Essi non servono da copertura per i piani sottostanti, in quanto come ben precisato dalla Cassazione ormai pacificamente, i balconi aggettanti sono quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio e costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non potendosi quindi considerare a servizio dei piani sottostanti e quindi di proprietà comune dei proprietari di tali piani. Ad essi pertanto non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125/1126 del codice civile; i balconi aggettanti rientrano nella proprietà esclusiva di titolare degli appartamenti cui accedono, che ne devono sopportare per intero le spese di manutenzione. (Cass. Sez. II n. 218 del 5.1.2011; Cass. Sez. II n. 15913 del 17.7.07; Cass. Sez. IV-2 ordinanza 10.5. 2017 n.1; Cass. Sez. II, 30.4. 2012, n. 6624 (rv 622451); Cass. Sez. II, 27.7. 2012 n. 13509). Pertanto quanto accertato dal ctu e che nella proprietà di parte attrice esista una parte di lastrico solare, ed una parte di balconi aggettanti (quindi con una diversa ripartizione delle spese).

Pertanto il criterio di ripartizione delle assemblee impugnate deve ritenersi conforme al codice civile.

Le spese di lite seguono la soccombenza e pertanto la parte attrice deve essere condannata al pagamento delle spese di lite che si liquidano in euro 3000,00 oltre accessori in favore della parte convenuta.

Le spese di ctu seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

rigetta la domanda in quanto infondata.

Spese di lite come liquidate.

Spese di ctu seguono la soccombenza

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante deposito telematico alle ore 17.00

del 12.06.2020

Il Giudice

dott. Francesca Salucci

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com