



# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA 04 APRILE 2020

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

in persona dei magistrati

Il Tribunale, nella persona del Gop dott.ssa Antonella Soro ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 268/2015 promossa da:

R.L., rappresentata e difesa da sé medesima ex art. 86 c.p.c., con studio in Roma, ove è domiciliata ai fini della presente controversia

ATTRICE

## CONTRO

CONDOMINIO) in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. M. B., elettivamente domiciliato presso il suo studio in Civitavecchia giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 20.01.2015 l'Avv. L.R., proprietaria di una unità abitativa sita al piano II, lato posteriore dello stabile sito in S. M., via M. B. n. 10 pal. H, impugnava il riparto preventivo delle spese "gestione straordinaria" relativo ai lavori approvati dall'assemblea condominiale nella seduta del 06.08.2014, comunicato in data 22/23 settembre 2014, deducendo l'erronea ripartizione delle spese di rifacimento della pavimentazione di tre terrazzi a livello di uso esclusivo al piano attico in difformità di quanto previsto dall'art. 1126 c.c.; impugnava, altresì, la delibera adottata nella riunione dell'11.10.2014 per violazione degli artt. 1136 comma 6 e 66 co. 3 disp. att. c.c. in quanto l'avviso le era pervenuto solo in data 08.10.2014.

Esponesse che, a seguito di infiltrazioni lamentate dal proprietario dell'appartamento sito al 2 piano fronte-strada, provenienti dai terrazzi posti al piano attico, derivanti in parte da usura e in parte da errata pendenza che impediva il deflusso delle acque, l'assemblea del 6.8.2014 deliberava l'esecuzione dei lavori limitatamente ai terrazzi di proprietà R. e C. la cui ripartizione, comunicata in seguito dall'amministratore, era posta per 1/3 a carico dei proprietari delle terrazze e per 2/3 a carico di tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi.

Sosteneva che essa attrice, la cui proprietà si trovava nella parte retrostante dell'edificio, non era coperta da alcuno dei terrazzi interessati dalle riparazioni e, pertanto, non doveva essere gravata da alcun onere.

Il Condominio chiedeva il rigetto della domanda deducendone l'infondatezza in fatto e in diritto.

Precisava che l'assemblea tenutasi in data 6.08.2014, alla quale l'avv. R. era presente, aveva deliberato l'esecuzione di lavori urgenti sulle terrazze e la messa in sicurezza di parti pericolanti dell'edificio. La delibera interveniva dopo tre relazioni tecniche commissionate dall'amministratore e da alcuni condomini.

La questione relativa alla ripartizione delle spese veniva affrontata nuovamente nell'assemblea del 25.01.2015 nella quale venivano poste per un terzo a carico dei proprietari dei terrazzi e per due terzi a carico di tutti i condomini dello stabile in base alla tabella di proprietà. I lavori, descritti nella relazione del geom. C., direttore dei lavori, venivano poi ratificati nella successiva assemblea del 21.03.2015.



Il Condominio riteneva corretta la ripartizione delle spese trattandosi di riparazioni eseguite sul lastrico solare dell'edificio avente la funzione di copertura del fabbricato; precisava che le terrazze smaltivano le acque meteoriche di tutto lo stabile, non dotato di pluviali per cui tutto il Condominio doveva sopportare le conseguenze del loro rifacimento.

In merito all'impugnazione della Delib. dell'11 ottobre 2014 faceva rilevare che le doglianze erano state superate dalla nuova convocazione del condominio in data 25.01.2015 in cui era nuovamente approvato il medesimo ordine del giorno.

Parte attrice impugnava anche la Delib. del 25 gennaio 2015 ed il giudizio, iscritto al N. R.G. 1246/2015, veniva riunito per connessione soggettiva ed oggettiva a quello di data anteriore N.R.G. 268/2015.

Sospesa l'esecutorietà della Delib. del 25 gennaio 2015, depositate le memorie istruttorie, veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio per la verifica dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche presente sulle terrazze.

La causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 4.04.2018 con i termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Deve in primo luogo essere dichiarata cessata la materia del contendere quanto alla delibera assembleare dell'11.10.2014 impugnata nel giudizio N. R.G. 1246/2015 i cui argomenti sono stati nuovamente riproposti ed approvati nell'assemblea del 25.01.2015. Occorre tuttavia evidenziare la fondatezza dell'impugnazione che, nel merito, avrebbe determinato l'annullamento della delibera per intempestiva comunicazione. L'avviso è stato infatti recapitato solo due giorni prima dell'assemblea, con violazione degli artt. degli artt. 1136 comma 6 e 66 co. 3 disp. att. c.c. essendo pervenuto in data 08.10.2014.

La ratio delle disposizioni richiamate è quella di consentire al condomino di essere preventivamente e tempestivamente informato della convocazione dell'assemblea e dell'oggetto al duplice scopo di avere uno spatium deliberandi per decidere se partecipare o meno all'assemblea e, in caso positivo, essere presente e partecipare alla riunione con cognizione di causa, apportando il proprio contributo ed illustrando la sua posizione.

Per questo suesposto motivo, assorbente rispetto ad ogni ulteriore indagine sulla fondatezza dell'impugnazione, la domanda avrebbe trovato accoglimento con consequenziale annullamento della delibera in toto e condanna alle spese (Cass. S.U. n. 4806 del 7.3.2005).

L'assemblea del 25.01.2015, deliberando sul punto 1) con oggetto "rettifica della ripartizione delle spese dei lavori appaltati alla C. S.r.l. attenendosi a quanto detto nella precedente assemblea e quindi in base all'art. 1126 c.c. e quindi ponendo la spesa per 1/3 a carico dei lastrici da rifare e 2/3 a carico degli altri condomini in proporzione alle quote millesimali delle unità condominiali diverse da quelle proprietarie dei lastrici", approvava la ripartizione con ampia maggioranza, ad eccezione dei condomini R. e D.T.. Quanto agli altri lavori appaltati precisava che sarebbero stati ripartiti in base alla tabella A di proprietà e nel medesimo modo la spesa delle fatture inviate dalla C. 2000 S.r.l. che si erano rese necessarie per la messa in sicurezza del fabbricato condominiale secondo le indicazioni dettate dalla A. di C.. Anche in tal caso l'assemblea approvava con eccezione della condomina R. che subordinava il pagamento dei lavori al ricevimento della relazione del direttore dei lavori.

Occorre precisare che i lavori sulle terrazze erano stati deliberati nel corso dell'assemblea del 6.08.2014, nella quale l'attrice era presente, ed appaltati alla C. 2000 S.r.l. e che, nel presente giudizio, non è in contestazione l'urgenza di effettuare le opere per la situazione di deterioramento delle terrazze dalle quali provenivano infiltrazioni in alcuni appartamenti dei piani sottostanti, bensì la ripartizione dei costi che, sostiene l'attrice, anche se dovute a difetto di manutenzione o ad errori strutturali devono essere ripartiti nella misura di 1/3 a carico del proprietario del terrazzo ed i rimanenti 2/3 a carico dei proprietari degli appartamenti ed unità sottostanti nella proiezione verticale.

Diversa la tesi di parte convenuta la quale sostiene che, essendo unico il sistema di smaltimento delle acque meteoriche del palazzo che grava sulle terrazze di proprietà e che per usura si sono deteriorate, anche gli altri condomini devono contribuire alla ripartizione delle spese.



La consulenza tecnica d'ufficio, disposta per la verifica del sistema di smaltimento delle acque meteoriche sulle terrazze di proprietà esclusiva e, come da prospettazione del convenuto, di appositi tombini attraverso cui si incanalano le acque, ha accertato quanto segue.

L'ultimo livello di copertura dell'edificio è composto, in parte, dalle coperture piane non praticabili dei torrini con superficie di circa 25.00 m.q. ciascuno, afferenti gli appartamenti interni 13,14,15 e 16 siti al piano quarto.

Le coperture piane dei torrini scaricano l'acqua sulla falda inclinata che copre la parte mansardata degli ambienti e, da lì, scola in un canale di gronda largo circa 30 cm, alto circa 20 cm, che percorre in lunghezza la falda per circa 33 m.

Dal canale di gronda l'acqua raccolta scarica attraverso un tratto di discendente verticale e poi orizzontale, in ognuna delle terrazze di proprietà esclusiva degli appartamenti 13,14,15,16 riversandoli in un unico bocchettone di scarico.

Ad avviso del consulente tutta l'acqua raccolta dalla copertura dell'intero fabbricato convoglia nei quattro bocchettoni di scarico presenti nelle terrazze di proprietà esclusiva oggetto dei lavori (tranne l'appartamento interno n. 16).

Il consulente precisa che: la terrazza di proprietà dell'int. 13 copre in parte l'appartamento interno 8; la terrazza di proprietà dell'int. 14 copre in parte l'appartamento int. 9; la terrazza di proprietà dell'int. 15 copre in parte l'appartamento int. 10, la terrazza di proprietà dell'int. 16 copre in parte l'appartamento int. 11; le terrazze interni 14 e 15 coprono il corridoio di distribuzione condominiale del piano secondo per mq.15,50.

Nelle note critiche l'attrice contesta l'affermazione secondo cui l'acqua raccolta dalla copertura dell'intero fabbricato convoglia nei quattro bocchettoni di scarico presenti nelle terrazze di proprietà esclusiva. Dal prospetto Nord-Sud del progetto si evince, infatti, che la copertura dell'ultimo piano mansardato sovrastante ad ogni attico non copre affatto l'intero fabbricato e che vi sono canaline di scolo sulle terrazze.

In risposta alle note critiche (avv. R. e geom. C.) l'ausiliario ribadisce che nelle 4 terrazze viene raccolta l'acqua della falda di copertura che non è solo copertura dei quattro appartamenti.

Specifica quanto segue:

il balcone al piano 4 dell' int. 13 copre per circa mq 5,80 una porzione dell'appartamento int. 13 al piano 3 e per circa mq. 2,50 una porzione del ballatoio di distribuzione condominiale al piano 3;

il balcone al piano 4 dell'interno 14 copre per circa mq 13,20 una porzione del ballatoio di distribuzione condominiale al piano 3;

il balcone al piano 4 dell'int. 15 copre per circa mq 14,50 una porzione del ballatoio di distribuzione condominiale al piano 3;

il balcone al piano 4 dell'interno 16 copre per circa mq 6,20 una porzione dell'appartamento in t. 16 al piano 3 e per circa mq 3,00 una porzione del ballatoio di distribuzione condominiale al piano 3.

I quattro balconi (superficie mq 45) la porzione piana dei 4 torrini (superficie 100 mq) e la falda inclinata (mq,170,00) costituiscono copertura dell'intero edificio.

I quattro balconi scaricano indipendentemente attraverso un tubo aggettante; la superficie piana dei quattro torrini e la falda inclinata per un totale di mq 270,00 scaricano nei quattro tombini delle quattro terrazze in oggetto.

Questo quanto emerso dalla consulenza.



L'art. 1126 c.c. prescrive che nel caso in cui l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico, restando gli altri due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio o di parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Nella fattispecie, porre a carico dei condomini, e quindi dell'attrice il cui appartamento è collocato nella parte retrostante dell'edificio, le spese di rifacimento dell'intera pavimentazione è un criterio illegittimo.

E' pur vero che le acque meteoriche, dalle coperture piane dei torrini (parte del tetto) scendono sino ad incanalarsi nei tombini, ma le terrazze di proprietà esclusiva raccolgono solo in parte le acque meteoriche e non tutte le acque condominiali. Le terrazze, infatti, raccolgono anche le "proprie" acque meteoriche, laddove i proprietari degli edifici retrostanti, come evidente dalla documentazione fotografica, ricevono a loro volta le acque meteoriche che non vengono smaltite attraverso il sistema di convogliamento descritto dal consulente, tanto che vi sono canaline di scolo sui detti balconi.

Dallo stato dei luoghi, inoltre, è emerso che la funzione di copertura della parte piana dei torrini e della falda inclinata riguarda solo una minima quota dell'edificio, riferita al ballatoio di distribuzione condominiale. Anche per questo la norma mal si attaglia alla fattispecie che è riferibile alla sola ripartizione delle spese per componenti con funzione di copertura a protezione di immobili sottostanti del fabbricato, ovvero compresi nella proiezione verticale della terrazza da riparare e per i quali funge da copertura.

Sebbene non costituisca oggetto del presente giudizio, avente ad oggetto vizi di legittimità della delibera, occorre infine osservare che le spese di rifacimento della pavimentazione sono state attribuite sul presupposto dell'usura dovuta alle acque meteoriche, ma ciò non è provato dalle relazioni dei tecnici, né nulla si deduce in proposito dalla relazione finale del direttore dei lavori. Peraltro, anche in caso di usura dovuta a tale causa, la ripartizione avrebbe dovuto tener conto della diversa incidenza della portata d'acqua sulle terrazze e non attribuirle per i due terzi a tutti i condomini in base ai millesimi.

La spesa, pertanto, va rapportata per un terzo a carico di coloro che hanno l'uso esclusivo delle terrazze e per due terzi a carico dei condomini proprietari delle unità immobiliari cui servono da copertura.

Il criterio di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea del 25.01.2015 è quindi illegittimo e determina la nullità della delibera in quanto assunta in violazione dei criteri legali.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Le spese di CTU vengono poste interamente a carico di parte convenuta.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone: Dichiarare cessata la materia del contendere relativamente alla Delib. dell'11 ottobre 2014;

In accoglimento dell'impugnazione proposta dall'Avv. L.R. dichiara la nullità della Delib. del 25 gennaio 2015 relativa al criterio di ripartizione delle spese di cui al punto 1 dell'ordine del giorno;

Condanna il convenuto a rimborsare all'attrice le spese di giudizio che liquida in Euro 4.835,00 per il compenso ed Euro 389 per spese non imponibili, oltre spese generali, IVA e CPA.

Pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese di CTU, liquidate con separata ordinanza.

Così deciso in Civitavecchia, il 30 marzo 2020. Depositata in Cancelleria il 4 aprile 2020.