

Tribunale di Trieste, sentenza 11.03.2021 - Est. Fanelli

**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TRIESTE Sezione Civile**

Il Giudice, dott. ssa Anna Lucia Fanelli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di I Grado iscritto al n. 829/19 R.G. ed iniziato con atto di citazione notificato il 26/02/19 da F.--- C.---, con avv. A. M.--- - attori --- contro C.--- - parte convenuta - avente ad oggetto: impugnazione delibera condominiale.

Conclusioni della parte attrice : Voglia l'Ecc. mo Tribunale adito, disattesa e reietta ogni contraria domanda, deduzione ed eccezione, - in via principale di merito: accertata la sussistenza dei requisiti di nullità ovvero di annullabilità della delibera impugnata, dichiararsi la nullità ovvero annullare la stessa per violazione del criterio legale di ripartizione delle spese e condannare il C.--- 1/1 alla rifusione a favore di Signori F.--- C.---, L.--- G.--- e M.--- C.--- delle spese sostenute per il procedimento di mediazione, nella misura di 5.876, Il ovvero nella diversa misura, maggiore o minore, che verrà ritenuta di giustizia; - in via subordinata di merito: accertata la/e proprietà delle aree interessate dagli interventi deliberati ed eseguiti nonché accertata la non correttezza in natura della misurazione a metri quadrati effettuata dal C.--- - G.--- 1/1, anche con riferimento agli artt. 1126 e 1123 c.c., ed accertata di conseguenza la sussistenza dei requisiti di nullità ovvero di annullabilità della delibera impugnata, dichiararsi la nullità ovvero annullare la stessa e condannare il C.--- - G.--- 1/1 alla rifusione a favore di Signori F.--- C.---, L.--- G.--- e M.--- C.--- delle spese sostenute per il procedimento di mediazione, nella misura di 5.876, Il ovvero nella diversa misura, maggiore o minore, che verrà ritenuta di giustizia; - in via Istruttoria: disporsi una consulenza tecnica d' ufficio volta ad accertare la/e proprietà delle aree interessate dagli interventi deliberati ed eseguiti, a delineare i confini degli stessi interventi, nonché ad accertare la consistenza in metri quadrati delle singole proprietà al fine di un raffronto con le quantificazioni poste alla base della delibera adottata. Con vittoria di spese, compensi ed accessori di legge. Conclusioni della parte convenuta: Voglia l'III. mo Tribunale adito, *contrariis reiectis* e premessa ogni più opportuna statuizione, così giudicare: In via pregiudiziale: dichiarare la nullità dell'atto di citazione per violazione degli artt. 163 e 164 c.p.c. Nel merito: rigettare le domande tutte di parte attrice perché infondate in fatto ed in diritto; Con vittoria di spese e competenze, anche della fase di mediazione. In via Istruttoria: ci si riporta alle istanze di cui alle memorie ex art. 183, VI co. c.p.c. n. 2 e 3.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

F.--- e M.--- C. hanno convenuto in giudizio il C.--- di via G.--- 1/1, in ---, per sentir accogliere le conclusioni di merito in epigrafe, in particolare esponendo quanto segue, in fatto: "Nel corso dell'assemblea ---. veniva discusso e posto a votazione l'argomento di cui al punto n. 4 dell'ordine del giorno "Criteri di ripartizione delle spese straordinarie per i lavori di rifacimento del lastrico solare lato nord. Eventuale revoca/integrazione del criterio deliberato dall' assemblea del 02.10.2017 alla luce delle diverse proposte di ripartizione della spesa così come illustrate dall' Avv. R.--- L.X nel corso dell'assemblea del 24.09.2018 e conseguenti statuizioni in relazione alla ripartizione immediata delle spese". Specificatamente, l'assemblea era chiamata a deliberare sul criterio di ripartizione della spesa necessaria ad eseguire i lavori per l'eliminazione degli spandimenti registrati nei box auto sottostanti in parte all' edificio condominiale ed in parte al lastrico solare-giardino condominiale già deliberati nel corso dell'assemblea dd. 02.10.2017 con il criterio previsto dall' art. 1126 c.c... A fronte della proposta di ripartizione delle spese secondo il criterio proposto dall' Avv. R.--- L.X nel corso dell'assemblea straordinaria dd. 24.09.2018, ed in accoglimento della stessa, i condomini a maggioranza deliberavano "conferma il criterio di ripartizione già deliberato nel corso

della precedente assemblea condominiale dello 02.10.2017 che prevede la ripartizione nella misura di 1/3 e 2/3 da integrarsi con i correttivi di cui al parere del 24.09.2018 fornito dall' Avv. L.X---, anch'esso parte integrante del presente verbale (all. 2) come graficamente riportato alla colonna n. 2 delle proposte di cui al prospetto sub all. 1. Pertanto, le spese di cui trattasi verranno ripartite in ragione di 1/3 a carico dei comproprietari della copertura oggetto dell'intervento di ristrutturazione, quota da suddividersi in base alla metratura delle singole proprietà, 2/3 tra i proprietari degli enti sottostanti la copertura sempre in base alla metratura delle singole proprietà". Gli attori, premesso altresì di aver promosso presso P.--- S.r.l. il procedimento di mediazione n. 239/2018, il cui primo incontro aveva però esito negativo, come da verbale dd. 29.01.2019, hanno quindi lamentato, in diritto, la "Nullità e/o annullabilità della delibera per mancata applicazione dei criteri legali di ripartizione delle spese". Nel costituirsi in giudizio, il C.--- di via G.--- 1/1 ha concluso pure come in epigrafe. Previamente respinta l' istanza attorea di sospensione della delibera impugnata (poi concessa in sede di reclamo), nonché richiesti e concessi i termini di cui all' art. 183 VI comma c.p.c., il G.I. ha invitato le parti a precisare le rispettive conclusioni (con le modalità di cui all' art. 83 D.L. 18/20 e successive modifiche), ritenendo inutili le attività istruttorie proposte; infine, previa assegnazione dei termini di legge per il deposito di conclusioni e repliche, la causa è stata trattenuta in decisione. L' impugnazione è fondata e, pertanto, va accolta, nei termini e per le ragioni che seguono. Innanzitutto si osserva che effettivamente l'iniziativa attorea appare incerta e poco lineare, in punto *editio actionis*, in quanto gli istanti, nel denunciare la violazione dei criteri legali di ripartizione delle spese deliberate, non hanno indicato nell'atto introduttivo, se non in maniera vaga e sfuggente, quali norme e criteri sarebbero stati violati, come già osservato con l'ordinanza dd. 29/04/19. Idem, la Prima memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. del 18/07/19 - tipicamente deputata ad una migliore precisazione di *petitum* e *causa petendi* - ha apportato piuttosto ulteriori elementi di confusione, avendo invero introdotto argomenti nuovi, se non fuorvianti, quali il riferimento a pretesi vizi costruttivi, o al regolamento condominiale, o ad una errata misurazione dei metri quadrati delle rispettive proprietà esclusive, od ancora alla contestata applicabilità del criterio di cui all' art. 1126 c.c.; criterio, quest' ultimo, in verità già adottato con la precedente delibera del 2/10/17, pure oggetto di impugnativa da parte degli stessi odierni attori, come da atto di citazione notificato il 15/11/18 e per cui pende il separato giudizio n. R.G. 4180/18. Ad ogni modo, una rilettura attenta consente di desumere il *thema decidendum* della presente controversia in maniera sufficientemente chiara e distinta, anche rispetto a quello del summenzionato giudizio, sì da far ritenere superata l'eccezione avversaria di nullità; più precisamente, detto *thema* sembra attenere all' adottata suddivisione delle spese di cui si discute "in base alla metratura delle singole proprietà", come si evince segnatamente dalle seguenti affermazioni: "Il criterio di ripartizione delle spese a metri quadrati deliberato dall' assemblea a maggioranza dei presenti ed oggetto di impugnazione risulta essere talmente lontano da qualsivoglia fondamento normativo... il criterio di ripartizione della spesa a metri quadrati appare del tutto infondato, anche secondo i richiamati art. 1123 comma II E III". Ora, chiarito che non è qui in discussione il criterio di cui all' art. 1126 c.c. (oggetto piuttosto del giudizio n. 4180/18 R.G.), appare comunque utile previamente ricordare che tale articolo così recita: "Quando 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 nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell' edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del Piano o della porzione di piano di ciascuno". Il "lastrico solare" ha normalmente una funzione di copertura dell'edificio (diversamente dalla cd. "terrazza a livello") e la norma regola una ipotesi di utilizzazione riservata a uno o più condomini di un bene comune, al pari di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 1123 del c.c... L' articolo si riferisce a coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o costruire, che per essi funge quindi da copertura; se l' uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, coloro i quali ne usano, da un lato, ne traggono un vantaggio maggiore e, dall' altro lato, vi apportano un logorio maggiore rispetto a coloro i quali ne beneficiano soltanto come copertura dell'edificio; sicché è giusto che essi concorrano in maggior misura alle spese di riparazioni e di ricostruzione. La giurisprudenza equipara ai lastrici solari di uso

esclusivo quelli di proprietà esclusiva. Giova inoltre richiamare quanto precisato in materia da Cass. civ. n. 11484/2017: " in tema di condominio negli edifici, l' art. 1126 c.c., allorché pone l' obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", fa riferimento ai soli condomini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura, mentre restano esclusi gli altri condomini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall' esistenza, nella colonna d' aria ad esso sottostante, di parti comuni" (nel caso considerato, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in un condominio diviso in più scale, aveva posto a carico di tutti i condomini, per l' aliquota dei due terzi, la spesa occorrente per il rifacimento del lastrico solare, in virtù dell' esistenza di parti di proprietà comune ad esso sottostanti). Idem, ha affermato Cass. civ. n. 7472/2001 che "L' art. 1126 c.c., nel chiamare a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare, nella misura di due terzi, tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, si riferisce a coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto" (si veda anche Cass. civ. n. 2988/1993, circa il "significato di mera potenzialità o facoltà dell'uso, quale che sia il concreto modo, anche di semplice inerzia, del suo estrinsecarsi", che si desume dal testo normativo, dove fa riferimento ai condomini "che ne hanno l'uso esclusivo anziché a quelli che ne fanno uso esclusivo". Ed ancora v. Cass. civ. n. 11029/2003, che evidenzia la diversità della fattispecie di cui all' art. 1125 c.c., "applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno"). Merita poi menzione Cass. civ. n. 5814/2016, secondo cui "in tema di condominio, poiché le attribuzioni dell' assemblea sono limitate alla verifica ed all'applicazione dei criteri stabiliti dalla legge, è nulla, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall' art. 1126 c.c., ove i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso: tale nullità può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di della delibera" (il che si raccorda coi principi generali espressi con le pronunce nn. 4806/2005, a sezioni unite, 470/19 e 1455/95, in punto distinzione tra delibere nulle ed annullabili). Infine, riguardo alle specifiche modalità di ripartizione della spesa - alla stregua sempre del criterio di cui all' art. 1126 c.c. -, va richiamato l' art. 68 disp. att. c.c. primo comma, il quale dispone che "Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio" (v. anche Cass. civ. n. 1451/2014, nel senso che "in tema di condominio negli edifici, il proprietario dell' appartamento su due livelli, che al piano superiore fruisca del calpestio sul lastrico solare e al piano inferiore goda della funzione di copertura, partecipa alla spesa di rifacimento del lastrico, ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., per un terzo quale utente esclusivo del terrazzo e per due terzi in proporzione del valore millesimale dell' Unità sita nella colonna sottostante al lastrico"). Tutto ciò premesso, venendo all' esame dell' odierna fattispecie, ha dedotto il Condominio convenuto che "Tale integrazione (leggasi quella relativa al rinvio "alla metratura delle singole proprietà") è stata effettuata per meglio adeguare il criterio di ripartizione adottato (1/3 e 2/3) allo stato di fatto e di diritto del condominio prendendo in considerazione l'incidenza delle proprietà esclusive delle unità interessate dall'intervento e ciò nel rispetto del combinato disposto di cui agli artt. 1126 e 1123, II E III comma c.c.". Ora, è certo vero che la particolare conformazione dell'intero compendio condominiale esclude che possano essere coinvolti nella spesa in questione tutti i condomini. In effetti, come ben spiegato da parte convenuta e non contestato dagli attori, "una grande porzione del c.d. "lastrico solare" sul quale sono stati effettuati i lavori ed imputate le spese tra tutti i condomini, sarebbe di proprietà esclusiva degli attori (cfr. doc. 15-18) ovvero di loro uso esclusivo, così come alcuni vani interrati che si servono della predetta

copertura; ...l'intervento manutentivo ha interessato solo il perimetro del lato nord di detto complesso. L'area perimetrale che circonda l'edificio funge da lastrico solare/giardino/ cortile/terrazza ed è in parte di proprietà condominiale (cfr. aree contrassegnate con lo zero ed evidenziate in azzurro nel grafico di cui al doc. 7) ed in parte è di proprietà ed uso esclusivo di alcuni condomini tra cui gli odierni attori (cfr. doc. 5, 6 e 7), come meglio evidenziato anche nella documentazione fotografica già agli atti (cfr. doc. 9-18). Tale area perimetrale funge anche da copertura dei box auto e dei locali d'affari/magazzini non appartenenti al corpo dell'edificio principale (cfr. doc. 8). Analogamente anche i vani interrati, ad eccezione di quelli pagina 7 di 10 condominiali indicati con lo zero ed evidenziati in azzurro nel grafico di cui al doc. 8, sono di proprietà esclusiva di alcuni condomini tra cui gli odierni attori (cfr. doc. 8). Il C.--- di Via G.--- 1/1, la cui costruzione risale al 1978, è composto da un corpo centrale formato dall'edificio che si sviluppa dalle fondamenta fino al quarto piano e racchiude n. 2 unità immobiliari destinate ad uso abitativo, nonché da una parte interrata che circonda l'intero edificio ed è adibita prevalentemente ad uso box e magazzini (cfr. doc. 5, 6, 7, 8). Nella compagine condominiale vi sono 2 appartamenti e 27 tra box e magazzini privati". Sicché, per dirla con Cass. cit., dovrebbero essere chiamati a partecipare alla spesa i soli condomini "ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto", ovvero soltanto coloro "che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura". Tuttavia, un tanto precisato e chiarito, non sarebbe nemmeno corretto applicare "il criterio metrico al solo fine di ripartire la spesa tra le proprietà esclusive", ossia "scorporando le proprietà esclusive dalle parti oggetto dell'intervento", come sostenuto dal Condominio convenuto. Trattasi infatti di criterio estraneo all'ordinamento, ed anzi contrastante con il chiaro dettato dell'art. 68 disp. att. c.c... Ciò basta a giustificare l'accoglimento della domanda, per quanto di ragione, con conseguente declaratoria di nullità della delibera impugnata. Le spese seguono, infine, la soccombenza. La relativa liquidazione avviene in conformità al D.M. 55/14, ed anche con le riduzioni di cui all' art. 4 comma 1, considerando specialmente l'assenza o modestia delle attività istruttorie o di trattazione. Va peraltro disposta una parziale compensazione, considerando andamento generale della controversia, natura delle questioni trattate e contegno rispettivamente tenuto.

Gli attori hanno altresì richiesto il rimborso dei costi e delle spese legali relativi all'intrapresa procedura di mediazione. In proposito, si è ritenuto che l'assistenza prestata dal legale in tale fase costituisca un'attività dotata di autonoma rilevanza rispetto a quella svolta in giudizio; peraltro, poiché la mediazione, pur se obbligatoria, resta pur sempre un'attività stragiudiziale, il relativo compenso andrebbe liquidato in misura pari al valore medio previsto per le prestazioni di assistenza stragiudiziale (cfr. in tal senso Tribunale di Verona 29/10/15). Ovvero, come affermato dal Tribunale di Modena con sentenza del 9/03/12, le spese sostenute per l' obbligatoria mediazione andrebbero ricondotte (indipendentemente dalle previsioni di cui all' art. 13 del D. Lgs 28/2010) nel novero delle spese processuali di cui all' art. 91 (vi si legge infatti che "... stante la riconducibilità eziologica del procedimento di composizione della lite all'accertato inadempimento del convenuto, in forza del principio di causalità le spese sostenute per l' obbligatoria mediazione sono recuperabili dal vincitore, in quanto esborsi. Il convenuto va perciò condannato pure al rimborso della somma complessiva ... sostenuta per l' espletamento della mediazione. In effetti, il rapporto tra mediazione e processo civile non si limita ad una relazione "cronologica", necessaria ovvero facoltativa, implicando anche un necessario coordinamento tra l'attività svolta avanti al mediatore e quella dinanzi al giudice, sotto una pluralità di profili; sicché la condotta della parte nel corso della mediazione non può non avere ricadute nel successivo processo in termini di spese di lite, nel senso che ben può la parte soccombente essere condannata a rimborsare al vincitore anche le spese da questo sostenute per l'esperimento del tentativo obbligatorio, in quanto qualificabili come esborsi, ai sensi e per gli effetti dell' art. 91 c.p.c.

Nel caso qui in esame - integrante senz'altro controversia soggetta a mediazione obbligatoria, dove peraltro è necessaria l'assistenza di un legale, gli odierni istanti hanno dovuto in effetti sostenere delle spese a causa dell'atteggiamento della controparte e, quindi, appare legittima la pretesa di rifusione delle spese legali e di

avvio della mediazione, in misura che si ritiene congruo quantificare in euro 3.021,32, di cui euro 48,80 e euro 812,52 per costi e indennità ed euro 2.160,00 per compenso, oltre spese gen. 15% ed IVA e CAP di legge; salva anche al riguardo una parziale compensazione, per le ragioni già sopra esposte.

P.Q.M.

ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, in accoglimento dell'impugnativa proposta, dichiara la nullità della delibera impugnata con riferimento all'adottata suddivisione delle spese ivi previste "in base alla metratura delle singole proprietà".

Condanna il Condominio convenuto alla rifusione di 4 delle spese di lite degli attori, che liquida per l'intero in euro 6.600 per compensi ed euro 759,00 per esborsi, nonché in euro 3.021,32 per la fase di mediazione, di cui euro 48,80 e euro 812,52 per costi e indennità ed euro 2.160,00 per compensi; oltre spese gen. 15% ed IVA e CAP come per legge; compensata la residua metà.

Così deciso a Trieste, il 11/03/21.

Il Giudice dott. ssa Anna Lucia Fanelli