

Anno 2022



TRIBUNALE DI SALERNO

– PRIMA SEZIONE CIVILE –

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Gop in funzione di Giudice unico, Avv. Ornella Mannino, pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta in primo grado al n. 5688/2016 (cui è riunito il fascicolo n. R.G. 6757/2017)

TRA

Omissis

– attore –

CONTRO

Omissis

– convenuto –

Conclusioni: come da note di trattazione scritta depositate all'udienza del 19 ottobre 2021 tenuta con la modalità di trattazione "scritta" di cui all'art. 83, co. 7, lett. h) del D.L. n. 18/2020 convertito con modificazioni con Legge n. 27/2020.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si premette che la presente motivazione viene redatta in forma sintetica, in conformità alla riforma degli artt. 132 cod. proc. civ./118 Disp. Attuaz. cod. proc. civ. di cui alla legge n. 69/2009, direttamente applicabile alla fattispecie.

Con atto di citazione notificato in data 26 maggio 2016, il Sig. Omissis – nella qualità di legale rappresentante pro tempore della Omissis – conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Salerno il Condominio Omissis di Via Omissis Salerno – in persona del suo amministratore pro tempore – al fine di sentire annullare, previa sospensione, la delibera condominiale assunta in data 27 aprile 2016 nella parte in cui, al capo n. 4 dell'ordine del giorno, nell'adottare i criteri di riparto dei lavori per la manutenzione straordinaria del fabbricato, deliberava di considerare i succieli dei balconi come condominiali siccome parti comuni e non private.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, provvedeva a costituirsi il Condominio Omissis di Via Omissis Salerno – in persona del suo amministratore pro tempore – contrastando l'avversa domanda della quale chiedeva il rigetto, stante anche la sussistenza di pregressa delibera condominiale del 17 dicembre 2007 di analogo tenore cui l'attrice avrebbe prestato acquiescenza accettando la ripartizione dei lavori di tinteggiatura dei succieli fra tutti i condomini sul presupposto della natura condominiale e non privata di dette parti.

Con atto di citazione notificato in data 4 luglio 2017, il Sig. Omissis – nella qualità di legale rappresentante pro tempore della Omissis – conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Salerno il Condominio Omissis di Via Omissis Salerno – in persona del suo amministratore pro tempore – al fine di sentire annullare, previa sospensione, la delibera condominiale adottata nel corso dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 7 giugno 2017 nella parte in cui al capo n. 4 dell'ordine del giorno, nell'adottare i criteri di riparto dei lavori per la manutenzione straordinaria del fabbricato, deliberava di considerare i succieli dei balconi come condominiali siccome parti comuni e non private e di attribuire in via esclusiva all'Omissis il costo delle griglie per le bocche di lupo.

Instava altresì per lo stralcio dalla complessiva quota attribuitale in sede di riparto finale dell'importo di € 4.008,66 per i succieli dei balconi privati da attribuire ai soli condomini proprietari delle unità ad uso abitativo, nonché della somma di € 2.767,20 concernente il costo delle griglie da ripartire con tabella generale o comunque fra i condomini dei locali sottostanti, inclusa l'Omissis ed i box sottostanti.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, provvedeva a costituirsi il Condominio Omissis di Via Omissis Salerno – in persona del suo amministratore pro tempore – contrastando l'avversa domanda della quale chiedeva il rigetto con ogni conseguenza in merito alle spese di giudizio.

Disposta la riunione dei due giudizi, concessi i termini per l'espletamento del tentativo obbligatorio di mediazione nonché quelli di cui all'art. 183, VI comma, cod. proc. civ., all'udienza a trattazione scritta del 19 ottobre 2021, disposta a seguito di precedente rimessione sul ruolo del giudizio, la causa era trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Deve preliminarmente rigettarsi l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancata comparizione personale del legale rappresentante pro tempore della Società Immobiliare Omissis formulata dalla difesa del convenuto Condominio Omissis stante l'intempestività della stessa, la quale non risulta proposta, né rilevata d'ufficio, entro la prima udienza successiva al tentativo di conciliazione, non potendo che considerarsi tardiva l'eccezione formulata negli scritti conclusionali.

Nel merito, giova premettere che, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Ne consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere

di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto, restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 30 aprile 2012, n. 6624; Cass. Civ., Sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913; Cass. Civ., Sez II, 14 dicembre 2017, n. 30071).

Va dunque accolta la domanda di annullamento delle delibere condominiali adottate in data 27 aprile 2016 e 7 giugno 2017 limitatamente alla parte in cui, al capo n. 4 dell'ordine del giorno, nell'adottare i criteri di riparto dei lavori per la manutenzione straordinaria del fabbricato, considerano i succieli dei balconi come condominiali anziché correttamente come di proprietà dei singoli appartamenti che vi accedono, dovendo conseguentemente stralciarsi stralcio la relativa quota posta a carico dell'attrice da attribuirsi ai soli condomini proprietari delle unità ad uso abitativo.

Non merita invece accoglimento la domanda di annullamento, pure formulata dall'Omissis, della delibera condominiale del 7 giugno 2017 nella parte in cui, sempre al capo 4 dell'ordine del giorno, attribuisce in via esclusiva all'attrice il costo delle griglie per le bocche di lupo.

Giova premettere che le bocche di lupo sono varchi di aria-luce nel muro perimetrale e feritoie munite di solide griglie metalliche sul piano di calpestio del cortile, manufatti messi a punto per garantire l'areazione e l'illuminazione di locali interrati e seminterrati, adibiti a cantine, garage, magazzini o altro, ricoperte da elementi in vetrocemento che garantiscono la sola illuminazione oppure, se i locali necessitano anche di areazione, da una griglia metallica esterna. Trattasi di elementi che possono essere sia al servizio di parti private che al servizio di parti comuni. Al fine di individuare i soggetti tenuti alla manutenzione di tali manufatti bisogna distinguere tra bocche di lupo al servizio di parti private e bocche di lupo che servono ad aree sotterranee condominiali, che sono generalmente spazi comuni di utilità per tutti i condòmini. Per queste ultime, poiché le bocche di lupo rientrano tra quei beni, servizi e impianti, elencati dall'articolo 1117 cod. civ., che devono considerarsi di proprietà

comune, tutti i condòmini devono concorrere alla spesa per loro manutenzione. Per le prime, invece - al servizio di parti private quali, ad esempio, cantine, magazzini, ecc ... - la manutenzione sia ordinaria che straordinaria spetta ai singoli proprietari privati dei locali ed esclusivamente a loro spese. Orbene, versandosi nella fattispecie in tale seconda ipotesi, atteso che le bocche di lupo in questione risultano destinate a garantire aria e luce ai locali seminterrati di proprietà della Società Immobiliare Omissis, il costo relativo alla loro sostituzione, siccome obsolete e potenzialmente dannose per coloro che transitano sul marciapiede, è stato correttamente messo a carico dell'odierna attrice.

Il regolamento delle spese processuali segue il principio di soccombenza, di cui all'art. 91, comma 1, cod. proc. civ., con compensazione del 50% (stante il parziale rigetto della domanda formulata da parte attrice) con condanna del convenuto Omissis di Via Omissis Salerno al rimborso delle spese e degli onorari di difesa in favore di parte attrice della restante parte del 50% nella misura liquidata d'ufficio, in assenza di notula, giusta il valore della controversia così come accertato e l'attività difensiva svolta, con riferimento ai parametri previsti dal dm 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Giudice Onorario in funzione di Giudice unico Avv. Ornella Mannino definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. .../2018 R.G., uditi i procuratori delle parti, ogni altra istanza, difesa, eccezione e deduzione assorbita o disattesa, così provvede:

- 1) accoglie parzialmente la domanda e, per l'effetto, annulla la delibera condominiale adottata dal Condominio Omissis di Via Omissis Salerno in data 27 aprile 2016 nella parte in cui, al capo n. 4 dell'ordine del giorno, considera i succieli dei balconi come condominiali nonché la delibera condominiale adottata dal Condominio Omissis di Via Omissis Salerno in data 7 giugno 2017 nella parte in cui, al capo n. 4 dell'ordine del giorno considera i succieli dei balconi come condominiali

anziché correttamente come di proprietà dei singoli appartamenti che vi accedono, disponendo lo stralcio della relativa quota posta a carico dell'attrice da attribuirsi ai soli condomini proprietari delle unità ad uso abitativo;

2) conferma la delibera condominiale adottata dal Condominio Omissis di Via Omissis Salerno in data 7 giugno 2017 nella parte in cui, al capo n. 4 dell'ordine del giorno, attribuisce in via esclusiva all'attrice il costo delle griglie per le bocche di lupo; 3) condanna il convenuto Condominio Omissis di Via Omissis Salerno al pagamento in favore dell'attore Omissis – nella qualità di legale rappresentante pro tempore della Omissis – del 50% delle spese di giudizio liquidate in detta misura in complessivi € 3.670,75, di cui € 528,00 per esborsi ed € 3.142,75 per competenze di avvocato, oltre rimborso forfettario ex art. 2 Decreto 10 marzo 2014, n. 55, IVA e CA come per legge.

Sentenza esecutiva ex lege.

Così deciso in Salerno, lì 30 luglio 2022

Il Giudice Onorario

Avv. Ornella Mannino

