



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

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n /2021, trattenuta in decisione all'udienza del 28 settembre 2022 e vertente

TRA

M elettivamente domiciliato in Roma, presso lo Studio dell'Avv. che lo rappresenta e difende per procura in atti.

- ATTORE -

E

Condominio in Roma in persona dell'Amministratore pro tempore elett.te dom.to in Roma Via presso lo studio dell'Avv. che lo rappresenta e difende per procura in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 28 settembre 2022 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

L'attore, proprietario dell'appartamento interno 2 con giardino facente parte dello stabile condominiale di via in Roma, ha opposto la delibera assembleare del 26 maggio 2021 con specifico riguardo all'approvato criterio di ripartizione delle spese per i lavori di impermeabilizzazione della copertura dei locali dell'autorimessa argomento di cui ai punti 1 e 2 all'ordine del giorno aventi ad oggetto: *"1. In riferimento alle risposte pervenute da parte dei legali dei sigg. I, M e P (già in possesso dei Condomini) nonché della diffida pervenuta da parte dell'Avv.in data 13/05/2021 (in allegato), discussione in merito al principio di suddivisione delle spese afferenti ai lavori da svolgere nei giardini privati volti a ripristinare l'impermeabilizzazione fonte di infiltrazioni nell'autorimessa. Delibere inerenti e conseguenti. 2. In riferimento alle determinazioni assunte al punto NR. 1 decisioni in merito alle azioni da intraprendere nei confronti dei proprietari dei piani terra. Delibere inerenti e conseguenti"*.. .

L'attore in particolare - nel rilevare che in quella sede l'assemblea aveva adottato una delibera che imputava il 100% delle spese di impermeabilizzazione dei giardini privati di copertura dell'autorimessa ai rispettivi proprietari sulla base dell'art. 10 del Regolamento condominiale - ha sostenuto che la delibera adottata dal Condominio in data 26 maggio 2021 era stata approvata illegittimamente in seconda convocazione, con violazione delle

maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., non essendovi stata alcuna precisazione sull'effettiva tenuta dell'assemblea in prima convocazione.

Ha inoltre contestato la violazione dei criteri di ripartizione delle spese secondo il combinato disposto degli artt. 1123, 1125 o 1126 c.c. per aver il Condominio addebitato i lavori di impermeabilizzazione esclusivamente ad esso istante quale proprietario del giardino osservando che nella fattispecie in esame i lavori attengono all'impermeabilizzazione della pavimentazione del giardino privato che funge da copertura dell'autorimessa, ovvero lavori di interesse comune, da svolgere parte su beni privati e parte su beni comuni.

Ha quindi sostenuto che l'assemblea avrebbe dovuto adottare alternativamente il criterio previsto dal combinato disposto degli artt. 1123 e 1126 c.c. suddividendo le spese per le riparazioni per 1/3 al M e 2/3 ai Condomini e/o a tutti i soggetti interessati dalla coperture oppure il criterio previsto dal combinato disposto degli artt. 1123 e 1125 c.c. imputando i costi in parti uguali ai proprietari dei piani sovrastanti e sottostanti, ovvero: al proprietario del piano che funge da copertura per l'autorimessa le sole spese della pavimentazione ed al proprietario del piano sottostante le spese per tinta, decorazione ecc; mentre i lavori di impermeabilizzazione avrebbero dovuto essere suddivisi in parti uguali tra i detti proprietari.

Si è costituito il condominio confermando che la prima convocazione per il giorno 25.05.2021 era andata deserta ed ha depositato il relativo verbale assembleare.

Con riguardo alle ulteriori contestazioni ha evidenziato che il M partecipa all'edificio condominiale in forza di un atto di compravendita stipulato in data 06.06.2018 ed avente ad oggetto la proprietà superficiaria dell'appartamento posto al pianoterra distinto con il numero 2 composto da sei vani catastali con annesso terrazzo di pertinenza esclusivo e che sin dall'acquisto era consapevole della circostanza che il terrazzo di pertinenza esclusivo del proprio appartamento manifestasse vizi di impermeabilizzazione tali da causare fenomeni di infiltrazione d'acqua nelle aree sottostanti, segnatamente nell'autorimessa condominiale e nelle cantine di proprietà di alcuni condomini.

Essendo poi col trascorrere del tempo l'autorimessa condominiale pervasa da ulteriori infiltrazioni d'acqua - provenienti oltre che dal sovrastante giardino del M da parti comuni quale il vialetto condominiale di accesso allo stabile e dalle proprietà private poste a piano terra, quali i sovrastanti terrazzi/giardini di pertinenza degli interni nn. 1, 3 e 4 - il Condominio ha riferito di aver disposto approfondimenti tecnici affidati all'Ing. G dai quali era emerso che i diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua presenti nell'autorimessa condominiale di Viain Roma provenivano - oltre che dal vialetto condominiale di accesso - dai sovrastanti terrazzi/giardini appartenenti in via esclusiva ai condòmini tra i quali l'attore.

Ha quindi riferito che il Condominio aveva approvato, con delibere del 22.03.2021 e del 23.04.2021, gli interventi di propria competenza ed afferenti il rifacimento del vialetto condominiale e che, con l'impugnato deliberato assembleare del 26.05.2021, era stata accolta la proposta formulata dal condòmino V che, in considerazione del disposto dell'art. 1125 c.c. e dell'art. 10 del Regolamento condominiale, aveva proposto di sollevare il M e gli altri proprietari dei piani terra dal risarcire il Condominio per i danni

provocati all'interno dell'autorimessa ipotizzando di conseguenza di ripartire i costi di rifacimento del solaio dell'autorimessa e dei sovrastanti terrazzi/giardini privati secondo i seguenti criteri: *“le spese del rifacimento del solaio dell'autorimessa ripartite su base 3 millesimale tra tutti i condòmini; i costi del rifacimento dei giardini privati a carico dei proprietari degli stessi”* fatta eccezione per i costi dei lavori riguardanti le griglie di aerazione che, come chiarito alla precedente assemblea del 22.03.2021, avrebbero dovuto essere sopportati dall'intera compagine condominiale.

Ha al riguardo ritenuto che nel caso in esame - sulla base di una un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ - la spesa per la riparazione della perdita era a carico del proprietario privato del giardino che funge anche da copertura dell'autorimessa condominiale e del locale sottostante dovendo invece il proprietario del locale sottostante affrontare le spese necessarie per la tinteggiatura dei soffitti.

Ha inoltre ritenuto corretto il criterio di ripartizione delle spese contenuto nel deliberato assembleare oggetto di impugnativa alla luce di quanto disposto dal Regolamento condominiale di natura contrattuale - approvato con la partecipazione del medesimo condòmino M - che all'art. 10, nel disciplinare le *“Spese per riparazioni nelle proprietà private”*, recita testualmente che: *“Le spese per le riparazioni, ordinarie e straordinarie, all'interno delle singole proprietà sono a carico di ciascun condòmino. Ogni condòmino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri o parti comuni”*.

Sotto un diverso profilo ha ritenuto che sussistesse la responsabilità esclusiva dei proprietari dei giardini privati per gli ammaloramenti causati nell'autorimessa e l'obbligo di porvi riparo a propria cura e spese costituendo norma di natura generale il principio secondo il quale ciascun condòmino quale custode dei propri beni è obbligato a adottare tutte le misure necessarie affinché la sua proprietà non arrechi pregiudizio ad alcuno, rispondendo, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da questa cagionati alla proprietà esclusiva di uno dei condòmini e/o alle parti comuni condominiali, ancorché tali danni siano imputabili a vizi e difetti costruttivi dell'immobile e derivando le infiltrazioni di acqua nella sottostante autorimessa condominiale da originari vizi e carenze costruttive del giardino o cortile privato, addebitabili all'impresa costruttrice che non ha adeguatamente provveduto all'impermeabilizzazione delle stesse.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

Ai fini della validità dell'assemblea in seconda convocazione non è necessario che sia redatto uno specifico verbale attestante che l'assemblea in prima convocazione sia andata deserta o abbia avuto un numero di partecipanti insufficiente, potendo di tali circostanze darsi atto nello stesso verbale di seconda convocazione (sentenza n. 17925/2016; R.G. 81996/2014).

E' comunque da rilevare che il condominio ha prodotto copia del verbale dell'assemblea in prima convocazione del 25/05/2021 in cui è espressamente riportato che l'amministratore trascorsi trenta minuti dall'orario indicato nell'avviso di convocazione non era presente alcun condòmino, verbale questo che non risulta oggetto di impugnazione.

Ne deriva che la seconda convocazione non doveva considerarsi come prima, con conseguente inapplicabilità delle maggioranze costitutive e deliberative di cui all'art. 1136, 1° e 2° comma, c.c.;

Valutando gli ulteriori motivi di contestazione è da rilevare che l'assemblea del 26 maggio 2021, nell'individuare *il principio di suddivisione delle spese afferenti ai lavori da svolgere nei giardini privati volti a ripristinare l'impermeabilizzazione fonte 4 di infiltrazioni nell'autorimessa*, ha approvato la proposta di ripartire i costi di rifacimento del solaio dell'autorimessa e dei giardini privati sovrastanti secondo i seguenti criteri:- *Le spese del rifacimento del solaio dell'autorimessa ripartite su base millesimale tra tutti i condòmini;- i Costi del rifacimento dei giardini privati a carico dei proprietari degli stessi.*

A tal fine può farsi riferimento agli accertamenti ed alle conclusioni del tecnico incaricato dal condominio ing.trattandosi di esiti richiamati da entrambe le parti a sostegno delle proprie domande e difese.

Il tecnico in particolare - incaricato di individuare l'origine di determinate infiltrazioni manifestatesi sulla superficie del solaio di copertura del locale autorimessa dell'edificio sito in Roma, - ha verificato che il sistema solaio-pavimentazione è completamente e continuamente imbibito di acqua, mostra in alcune aree stillicidio d'acqua, un modesto deterioramento delle superfici interne dei solai e delle murature, con esfoliazione e distacco della pittura murale, disgregazione anche profonda dell'intonaco in diversi punti ed efflorescenza di muffe.

Ha altresì verificato che la copertura del solaio riceve le acque meteoriche direttamente e, in parte, dalle coperture dell'edificio tramite pluviali e che la pavimentazione è dotata di griglie di aerazione che lasciano percolare le acque meteoriche all'interno dell'autorimessa per poi essere convogliate, tramite un sistema di pendenze del suolo, a delle caditoie poste nella pavimentazione di questa e allontanate verso il collettore di fogna.

Con specifico riguardo alle cause delle infiltrazioni ha concluso osservando l'assenza di particolari costruttivi che hanno generato la situazione attuale e che il sistema di impermeabilizzazione è inadeguato necessitando di una ristrutturazione completa, curando le sigillature in corrispondenza delle forature degli impianti e dei bordi del solaio in corrispondenza con la giunzione con le griglie metalliche.

Ha altresì verificato che le caditoie destinate all'allontanamento delle acque meteoriche non risultano oggetto di pulizia e manutenzione da anni, che le pendenze del pavimento dell'autorimessa non risultano adeguate a smaltire il flusso delle acque meteoriche e necessitano di riprogettazione e rifacimento ed, infine, che le griglie di aerazione erano talvolta coperte da materiale ingombrante.

Alla luce di tali verifiche emerge una situazione di carenze manutentive addebitabili all'intera compagine condominiale che impone interventi che - con specifico riferimento alla situazione del condomino attore - deve essere risolto secondo la disciplina prevista dall'art. 1125 c.c. disposizione questa che prevede l'addebito delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai *in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del*

piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Una tale suddivisione deve riguardare anche le opere di impermeabilizzazione non emergendo che l'attore proprietario del piano superiore sia stato responsabile nella causazione dell'evento dannoso e non potendo assumere rilievo ai fini di una diversa ripartizione il disposto di cui all'art. 10 del regolamento condominiale non potendo nel caso in esame le disposizioni regolamentari contrastare con le disposizioni di legge.

E' noto infatti che i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale - che perciò si definisce "di natura contrattuale" -, ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003). E' in particolare da considerare che la natura delle disposizioni contenute nell'art. 1118 c.c., comma 1 e art. 1123 c.c. non preclude l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può pertanto arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988).

Tuttavia, problema ulteriore è quello dell'efficacia reale, ovvero dell'opponibilità dell'eventuale clausola regolamentare con cui un'unità immobiliare venga esonerata, in tutto o in parte, dalle spese, in o deroga a quanto discenderebbe dalla meccanica applicazione dei criteri di cui all'art. 1123 c.c.. Occorre, in particolare, dimostrare che le disposizioni del regolamento condominiale che introducono criteri di ripartizione diversi da quelli legali, assumono carattere convenzionale, nel senso, cioè, che, se precostituite dall'originario unico proprietario dell'edificio, sono state accettate dai condomini nei contratti di acquisto delle rispettive proprietà esclusive oppure in separati appositi atti, se deliberate dall'assemblea dei condomini e sono state approvate all'unanimità. Avuto riguardo ai principi fin qui riassunti è da rilevare che - pur prescindendo dalla assoluta mancanza di prova circa l'effettiva esistenza di un regolamento di natura contrattuale - nulla emerge a sostegno del diverso criterio di ripartizione considerando, per completezza di motivazione sul punto, che nell'atto di compravendita stipulato in data 6.6.2018 dall'attore con il "Fallimento in liquidazione risulta del tutto omesso un sia pur generico richiamo al regolamento condominiale.

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

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede;

- annulla le determinazioni assunte in data 26 maggio 2021 dall'assemblea del Condominio viacon specifico riguardo all'approvazione del criterio di ripartizione

delle spese per i lavori di impermeabilizzazione della copertura dei locali dell'autorimessa, argomento oggetto dei punti 1 e 2 all'ordine del giorno, dovendo le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e quelle relative alla impermeabilizzazione essere sopportate in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto;

- rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;
- condanna il Condominio viain Roma al pagamento in favore di M che si liquidano in euro 300,00 per spese ed in euro 2.850,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 03/02/2023

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)