



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione III Civile**

In persona della dott.ssa Daniela Bellingeri, in funzione di Giudice unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n. **R.G. 8245/2021** promossa da

*Parte\_I* (c.f. *C.F.\_I*), elettivamente domiciliato presso lo Studio dell'avv.

Gemma Acconciaioca, sito in Genova, via Airaghi 16/7, che lo rappresenta e difende come da mandato in atti,

- *Attore* -

**CONTRO**

*Controparte\_I* (c.f. *P.IVA\_I*) in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato presso lo Studio dell'avv. Luca Berengan, sito in Genova, via G. Macaggi, 21/9 A, che lo rappresenta e difende come da mandato in atti,

- *Convenuto* -

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

**Parte attrice:** *“piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, sentir accertare e dichiarare nulla/invalida/annullabile la deliberazione assembleare del 03/07/2019, nella parte in cui l'assemblea attribuisce ai soli proprietari dei balconi lato EST le spese per il ripristino degli stessi, comprese tutte*

le parti esterne quali CP\_2 , CP\_3 Per\_1 CP\_4 Per\_2 vinte spese e competenze di causa”.

**Parte convenuta:** “piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, 1. respingere tutte le domande avversarie siccome infondate e non provate; 2. condannare parte attrice al pagamento delle spese di lite, ivi comprese quelle della fase della mediazione, con ulteriore condanna, per quanto detto, al risarcimento del danno per lite temeraria, ex art. 96 cod.proc.civ.”.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime e ai verbali di udienza, attesa la modificazione dell’art. 132 n. 4 c.p.c. a opera della L. 69/2009 che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione di causa.

### **1. domande, eccezioni e deduzioni difensive dell’attore**

**1.1.** Con atto di citazione del 03.09.2021 Parte\_I , proprietario dell’appartamento int.1 del civico 49 di CP\_I dopo avere instaurato procedimento di mediazione conclusosi con esito negativo, conveniva in giudizio l’odierno Condominio, in persona dell’amministratore *pro tempore*, affinché venisse dichiarata la nullità della delibera del 3.7.2019 con cui l’assemblea, con la maggioranza di 404,16 millesimi, si dichiarava a favore della continuità della delibera del 2.4.2005, punto 3 ordine del giorno la quale prevedeva che tutte le spese relative al rifacimento dei poggioni venissero indistintamente addebitate ai singoli proprietari dei balconi.

**1.2.** L’attore, a sostegno dell’odierna impugnativa, assumeva che

**1.2.1.** Le spese per il ripristino dei balconi lato est sarebbero dovute essere ripartite tra tutti i condomini, così come da orientamento della Corte di Cassazione secondo cui “... *gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di ... balconi di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all’intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali,*

*parti comuni ai sensi dell'art.1117, comma 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno” (ex plurimis Cass. civ. n.6624/2012, n.21641/2017).*

**1.2.2.** Tale criterio di riparto doveva considerarsi applicabile nel caso di specie posto che i balconi del lato est, inseriti nel prospetto della facciata, assolvono non solo una funzione di sostegno e copertura, ma, *“per la loro forma e struttura, il cui intonaco si colloca in armonia con la restante facciata, contribuiscono nel loro insieme all’aspetto estetico del fabbricato”*.

**1.2.3.** La delibera del 3.7.2019, nella parte in cui sancisce la continuità di quella del 2.4.2005, è radicalmente nulla perché, a maggioranza e non all’unanimità, modifica i criteri legali di riparto delle spese condominiali che, nel caso di specie, non erano stati modificati neanche dal regolamento condominiale.

## **2. domande, eccezioni e deduzioni difensive del convenuto**

**2.1.** Costitutosi con comparsa depositata il 16.12.2021, il **CP\_I** convenuto contestava le domande proposte *ex adverso* in quanto infondate e non provate.

**2.2.** Sul punto il convenuto affermava che

**2.2.1.** con delibera del 18.6.2021, il **CP\_I** a soli fini transattivi, aveva accettato nel merito la proposta formulata dall’attore in sede di mediazione, assumendo il criterio di riparto stabilito dall’art. 1125 cod.civ. per la ristrutturazione di tutti i balconi del **CP\_I** superando così la delibera impugnata e rideterminando solo la quota della partecipazione alle spese legali e di mediazione;

**2.2.2.** successivamente, il Condominio aveva aderito anche alle richieste in punto di spese dell’attore;

**2.2.3.** l’attore, non solo non aveva più inteso dar corso alla formalizzazione dell’accordo, ma aveva poi promosso l’odierno giudizio;

**2.2.4.** i balconi in questione non possono essere considerati parti comuni dell'edificio ma parte integrante dell'appartamento cui accedono. Essi, infatti, sono incassati nel prospetto condominiale, per cui agli stessi va applicato l'insegnamento giurisprudenziale secondo cui la loro soletta costituisce mero prolungamento del solaio divisorio tra due piani dell'edificio condominiale.

**2.2.5.** Ne deriva che a tali balconi vada applicato lo stesso criterio di imputazione delle spese che l'art. 1125 cod.civ. prevede per il solaio divisorio, salva diversa determinazione delle parti. Più nello specifico, poi: il frontalino dei balconi oggetto di causa è costituito da una mera struttura muraria lineare, per cui non costituisce un particolare rivestimento o elemento decorativo della parte frontale dell'edificio condominiale tale da poter essere considerato bene comune a tutti i condomini; il celino, trattandosi di balcone incassato, funge, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore, per cui, come per i solai, la spesa relativa deve essere sostenuta da ciascuno dei proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti; ed infine, non aggettando il prospetto est sulla pubblica via, il sottobalcone (semplicemente tinteggiato e privo di fregi e/o disegni di sorta) neppure è distintamente percepibile dall'esterno;

**2.2.6.** nel caso di specie, difetta l'interesse all'azione richiesto dall'art. 100 cod.proc.civ. posto che, se si applicasse il criterio di ripartizione sostenuto dall'attore, quest'ultimo sarebbe gravato da spese maggiori rispetto a quelle derivanti dall'applicazione del criterio di riparto che egli contesta. Egli, infatti, dovrebbe sostenere non solo le spese del piano di calpestio e del cielino del suo balcone, ma anche quelle relative ai frontalini e ai cielini degli interi prospetti;

**2.2.7.** il criterio di riparto di cui si duole l'attore non è stato approvato dal CP\_1 con la delibera del 3.7.2019 che lo stesso impugna, bensì con altra delibera, antecedente, del 2.4.2005, mai impugnata. Quest'ultima delibera, tra l'altro, non viola criteri di legge, nel

caso di specie inesistenti, ma si limita a dichiarare un principio consolidato nell'elaborazione giurisprudenziale.

3. Con provvedimento del 16.05.2022 il Giudice disponeva procedersi a CTU al cui esito parte convenuta formulava proposta di conciliazione cui però parte attrice non aderiva.
4. Il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, lette le note scritte depositate dai difensori delle parti per l'udienza del 16.6.2024, assegnava i termini massimi di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

5. La vertenza ha a oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 3.7.2019 riguardante la ripartizione delle spese per il rifacimento dei poggioni sulla facciata est del **CP\_1** sito a Genova in **Controparte\_1** **CP\_1**.
6. Con la delibera del 31.7.2019, l'assemblea condominiale, con una maggioranza di condòmini che rappresentano i 404,16 millesimi della proprietà, ha deciso di dare continuità, per i lavori riguardanti i poggioni della facciata est, alla delibera del 2.4.2005, anch'essa approvata a maggioranza, che poneva le spese per il rifacimento del prospetto sud a carico dei singoli proprietari dei poggioni, precisando che *“quanto sopra, se è approvato sarà applicato in futuro alle altre facciate”*.
7. Il **CP\_1** eccepisce che parte attrice non avrebbe interesse economico ad agire per invalidare la delibera oggetto del presente giudizio, ma nulla documenta e prova sul punto. L'eccezione non può essere accolta.
8. L'attore sostiene che tale delibera contrasta con la giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo cui: *“... gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di balconi di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, comma 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa*

riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno” (Cass. civ. n. 6624/2012, n. 21641/2017).

9. Secondo l’insegnamento della Suprema Corte, bisogna distinguere tra le spese per il rifacimento dei balconi aggettanti e le spese per il rifacimento dei balconi incassati. Nel caso di balconi aggettanti, considerati beni di proprietà esclusiva del singolo condomino, le spese di ripristino ricadono su quest’ultimo. Regole diverse valgono, invece, per i balconi incassati, per cui le spese per il rifacimento del parapetto devono essere poste a carico di tutti i condomini ai sensi dell’art. 1123, primo comma, c.c.. poiché esso fa parte integrante della facciata dell’edificio. Quanto al sottobalcone, nella tipologia del balcone incassato esso viene considerato alla stessa stregua dei solai, sicchè la spesa relativa deve essere sostenuta da ciascuno dei proprietari dei due piani l’uno all’altro sovrastanti in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.): infatti, la conformazione del balcone incassato fa sì che esso funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore (v., ex plurimis, Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).
10. Orbene, come accertato dal CTU, tra i balconi della facciata est e quelli delle altre facciate sussiste una differenza sostanziale, in quanto, mentre i primi sono per lo più incassati, *“fatta eccezione per una piccola porzione di circa 30 cm che aggetta rispetto al prospetto est”*, gli altri sono interamente aggettanti. Tale differenza strutturale si ripercuote sul diverso criterio di riparto delle spese relative al rifacimento dei balconi.
11. Il CTU, nella consulenza depositata il 31.05.2023, a seguito di approfonditi accertamenti e con argomentazioni congruamente motivate, come tali perciò condivisibili ha infatti osservato che, a differenza dei balconi che si affacciano sugli altri prospetti, che sono interamente aggettanti, il balcone oggetto di causa *“è posto nella parte rientrante del prospetto est e risulta chiuso da tre lati, fatta eccezione per una piccola porzione di circa 30 cm che aggetta rispetto al prospetto est. ... Tale conformazione, anche se non ha caratteristiche architettoniche di natura particolare, è armonica con la restante porzione dell’edificio il quale pertanto acquisisce, pur nella propria*

*semplicità architettonica ed al di là dello stato di manutenzione, un complessivo armonico aspetto estetico. ... il balcone incassato nel prospetto, pur essendo realizzato su un prospetto non principale dell'edificio è stato realizzato con una porzione che aggetta per una minima parte dal prospetto, esclusivamente per contribuire a dare una connotazione di pregio, un lustro al prospetto”*

12. La delibera impugnata, approvata a maggioranza, estendendo il criterio di riparto stabilito per i balconi aggettanti (facciata sud) a balconi per lo più incassati con una minima parte aggettante (lato est) ha modificato i criteri di riparto delle spese previsti dalla legge, violando il principio stabilito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione: “In tema di deliberazioni dell’assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro” (Cass. Sez. Unite, n. 9839/2001).

13. Né a modificare la questione vale la delibera asseritamente assunta dal CP\_1 all’assemblea del 18.6.2021 posto che trattasi in realtà della dichiarazione di una controproposta di conciliazione.

14. Alla luce di quanto sopra va dichiarata la nullità della delibera impugnata.

Sulle spese di lite

Le spese di lite, comprese le spese di mediazione, seguono il principio della soccombenza e sono poste a carico di parte convenuta nella misura quantificata nel dispositivo in applicazione dello scaglione di valore da € 5.200,01 a € 26.000,00 del D.M. 147/22 secondo il valore minimo, in considerazione della limitata complessità della controversia.

Le spese di ctu vengono poste a carico di parte soccombente

Le spese sostenute da parte attrice per la consulenza di parte, avendo natura di allegazione tecnica difensiva e rientrando, quindi, tra quelle che la parte vittoriosa ha diritto di vedersi rimborsate (Cass. n. 10173/2015 n. 10173), sono poste a carico del CP\_1 convenuto.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Daniela Bellingeri, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria eccezione, deduzione e istanza,

dichiara la nullità della delibera impugnata del 03/07/2019 per le ragioni di cui in parte motiva;

condanna il *Controparte\_5*, in persona dell'amministratore pro tempore, alla rifusione delle spese di lite in favore di *Parte\_I*, spese che si liquidano per la fase di merito in € 2.540,00 per compensi, € 280,33 per esborsi, € 1621,50 per spese ctp e per la fase di mediazione, in € 662,00 per compensi, € 400,16 per esborsi, oltre rimborso spese forfettarie al 15%, iva e cpa nella misura e con le modalità di legge;

condanna il *Controparte\_5*, in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento delle spese di ctu come liquidate in provvedimento giudiziale del 18.10.2023 con obbligo di rimborso a *Parte\_I*, qualora dalla stessa già pagate.

Genova, 4 novembre 2024

Il G.O.P

dott.ssa Bellingeri Daniela