

Tribunale di Livorno
Sezione Distaccata di Portoferraio
sentenza 3 gennaio 2022

La sintesi della controversia, che viene in decisione nella ritenuta irrilevanza dell'istruttoria orale, è così riassunta nella premessa dell'atto di citazione da A, proprietaria di una unità immobiliare facente parte del Condominio convenuto:

“oggetto del presente procedimento è l'accertamento del diritto esclusivo da parte dell'attrice di procedere al rifacimento strutturale del sottobalcone, del pavimento e delle piastrelle del balcone di sua proprietà esclusiva;

la dichiarazione di nullità o inefficacia delle eventuali delibere dell'assemblea condominiale che avessero disposto in maniera contraria;

per l'effetto dichiarare che dall'importo di Euro 7.735,41, intimato dal condominio con lettera 14 maggio 2020 (doc. 2), deve essere detratto l'importo di Euro 6.754,12 quale somma addebitata dal condominio stesso a titolo di rifacimento strutturale del sottobalcone, del pavimento e piastrelle del balcone di proprietà esclusiva dell'attrice.”

Il Condominio ha chiesto il rigetto delle domande ed esercitato domanda riconvenzionale per la condanna di parte attrice al pagamento della somma di € 6.754,12, per quote condominiali inavase.

Premesso che tale domanda riconvenzionale è stata azionata con comparsa di costituzione depositata il 7.10.2020 in vista della prima udienza di comparizione del 14.10.2020, e pertanto tardivamente (art. 167, II comma c.p.c.), il Tribunale prende atto che è pacifica tra le parti la natura esclusiva della proprietà del balcone, ed il principio secondo il quale “l'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; ne consegue che nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea” (Cass. civ., sez. II, 30 agosto 1994, n. 7603).

Tanto rilevato, occorre altresì considerare che la controversia non riguarda il rifacimento del frontalino e delle ringhiere del balcone, con riferimento alle quali parte attrice non contesta che si tratti di opere attinenti ad elementi decorativi della facciata esterna; ma che, d'altra parte, il Condominio non ha provato che tale attinenza caratterizzi anche i cd. sottobalconi; con la conseguenza che relativamente a tali parti esclusive la legittimità della spesa ricorre solo quando esista il consenso del proprietario. Escluso che il consenso del proprietario alla esecuzione di opere di manutenzione straordinaria su parti esclusive possa essere dato per silenzio-assenso (come deliberato dall'assemblea 14.3.2016), risulta decisivo rilevare che con riferimento alle opere al sottobalcone, di rifacimento del pavimento e la sostituzione delle piastrelle del balcone la proprietaria aveva dato il consenso all'intervento per soli 3-4 metri (in corrispondenza delle indicate parti ammalorate), al prezzo di € 157 al mq.: 'assenso alla “effettuazione del rifacimento solo delle parti in distacco e demolite (strettamente necessarie) , con una spesa di Euro 157/ mq per le parti interessate solo al distacco dell'intonaco così come riportato al punto n° 1 della comunicazione 08/05/2017 della Direzione operativa del cantiere . Di conseguenza i lavori non potranno interessare più di 3 -4 mq “ (v. doc. 9 convenuto). Né rileva che tali indicazioni quantitative fossero “eccessivamente ottimistiche” ovvero

tecnicamente non condivisibili, perché comunque esse delimitano l'ambito di legittimità dell'intervento. La somma che può essere posta a carico della condomina attrice, relativamente alle opere in questione, risulta pertanto pari a € (157 x 4=) 628,00 oltre IVA. Venendo alle domande quali articolate nelle conclusioni di parte attrice, deve ritenersi quanto segue. Le domande sub a) e sub c) sono fondate, limitatamente alla parte e agli importi che eccedono i lavori sui quali era stato dato, come sopra detto, il consenso all'intervento. La domanda sub b) è nulla, per genericità: non vengono indicate le singole delibere di cui viene chiesto di dichiarare la nullità, l'esistenza delle quali viene declinata in termini di mera eventualità. Non è consentito rimettere al Tribunale l'individuazione, tra le molteplici delibere di cui è stata allegata la copia, di quelle "che avessero disposto i lavori sulla proprietà esclusiva".

L'esito della controversia e la considerazione dell'incremento di valore dell'unità immobiliare conseguente ai lavori pur non legittimamente effettuati induce a compensare integralmente tra le parti le spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale di Livorno, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

1. dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale del Condominio;
2. accerta e dichiara che i lavori di rifacimento strutturale del sottobalcone, del pavimento e del balcone di proprietà esclusiva della sig.ra A sono stati effettuati, per la parte eccedente i 4 metri quadrati, senza il necessario consenso dell'avente diritto, e dichiara conseguentemente che il costo di tali non autorizzati lavori (e pertanto per l'importo eccedente la somma di € 628,00 oltre IVA) è a carico del Condominio convenuto;
3. dichiara la nullità della domanda di cui al punto b) delle conclusioni di parte attrice;
4. compensa integralmente tra le parti le spese processuali.

Così deciso in data 3 gennaio 2022 dal Tribunale di Livorno – Sezione Distaccata di Portoferraio.