

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI FORLÌ

in composizione monocratica in persona del giudice dott. ssa Valentina Vecchietti
pronuncia

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 728 del ruolo generale degli affari
contenziosi dell' anno 2021 promossa da:

L. ATTORI

nei confronti di

CONDOMINIO S. - CONVENUTO

Conclusioni delle parti Sentenza n. 282/2023 pubbl. il 03/04/2023 RG n. 728/2021

Come da verbale di udienza del 23.11.2022 e dunque Per gli attori: Piaccia all' Ill. mo
Sig. Giudice Unico dell' Ecc. mo intestato Tribunale adito, contrariis rejectis, PREVIA
REVOCA dell' Ordinanza emessa in data 18.05.2022, nella parte in cui ha ritenuto la
causa matura per essere decisa sulla scorta della istruttoria documentale, non
accogliendo la richiesta di ammissione di C.T.U. formulata dagli attori, con
conseguente rimessione in istruttoria della causa,

IN VIA ISTRUTTORIA AMMETTERE C.T.U. tesa a constatare ed accertare che le parti di
parapetti, frontalini, solette aggettanti, plafoni, cornicioni e coprimuro annessi al
lastrico solare e terrazzo a livello posti al piano attico del Condominio "S.XXXXX", sulle
quali sono stati eseguiti gli interventi di manutenzione esterna oggetto delle delibere
impugnate^ sono dal punto di vista strutturale, architettonico e funzionale, al pari
delle rimanenti porzioni di facciate e muri perimetrali condominiali, parti comuni dell'
intero fabbricato del Condominio convenuto, fanno parte integrante delle relative
facciate e del parapetto di coronamento posto lungo tutto il perimetro alla sommità
dell' intero fabbricato condominiale, svolgono funzioni estetiche e protettive essenziali
per dette facciate e per i piani sottostanti;

IN VIA PREGIUDIZIALE DI RITO - RIGETTARE le eccezioni avversarie di difetto di
legittimazione attiva e di interesse ad agire degli attori,

in quanto del tutto infondate per i motivi dedotti in giudizio e , per l' effetto,

RIGETTARE la domanda avversaria di declaratoria di inammissibilità delle domande
attoree, in quanto del tutto infondata per i motivi dedotti in giudizio; IN VIA

PRELIMINARE DI MERITO - RIGETTARE le domande avversarie di accertamento e

declaratoria di decadenza degli attori dall'impugnazione delle Delibere in questione, in

quanto del tutto infondate per i motivi dedotti in giudizio e , per l' effetto,
RESPINGERE tutte le domande ed eccezioni avversarie, in quanto del tutto infondate
per i motivi dedotti in giudizio;

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE - ACCERTARE, RITENERE e DICHIARARE illegittime
ed annullabili, per violazione dell' art. 1136, comma 6., c.c. e dell' art. 66, 3. co . ,
disp. att. c.c., e conseguentemente, ANNULLARE tutte le Deliberazioni impugnate
assunte dall' Assemblea dei Condomini del Condominio "S.XXXXX"convenuto all'
adunanza del 25.01.2020 sul punto n. 1 dell' Ordine del Giorno, per i motivi meglio
specificati in atti;

IN VIA SUBORDINATA e salvo gravame, - ACCERTARE, RITENERE e DICHIARARE
illegittime ed annullabili, per violazione dell' art. 1105, comma 3., c.c. e ,
conseguentemente, ANNULLARE, tutte le Deliberazioni assunte dall' Assemblea dei
Condomini del Condominio "S.XXXXX"convenuto all' adunanza del 25.01.2020 sul
punto n. 1 dell' Ordine del Giorno, per i motivi meglio specificati in atti;

IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA e salvo gravame,
- ACCERTARE, RITENERE e DICHIARARE radicalmente nulle ed illegittime, o
comunque, annullabili per inesistenza/eccesso di potere le Delibere di approvazione
piano di riparto del preventivo delle opere di manutenzione straordinaria con
riferimento alla imputazione e ripartizione delle relative spese tra i Condomini per
violazione degli artt. 1117, 1123 e 1135 c.c. e , conseguentemente, ANNULLARE e/o
DICHIARARE NULLE tutte le Deliberazioni assunte dall' Assemblea dei Condomini del
Condominio "S.XXXXX"convenuto all' adunanza del 25.01.2020 sul punto n. 1 dell'
Ordine del Giorno, per i motivi meglio specificati in atti; - ACCERTARE, RITENERE e
DICHIARARE illegittime ed annullabili per violazione degli artt. 1117 e 1123 c.c. e 69
disp. att. c.c. e , conseguentemente, ANNULLARE tutte le Deliberazioni assunte dall'
Assemblea dei Condomini del Condominio "S.XXXXX"convenuto all' adunanza del
25.01.2020 sul punto n. 1 dell' Ordine del Giorno, per i motivi meglio specificati in
atti;

- RIGETTARE tutte le domande e le eccezioni formulate dal
C.XXXXXXXX"S.XXXXX"convenuto in quanto infondate in fatto ed in diritto.

In tutti i casi sopra formulati, con vittoria di anticipazioni e compensi della procedura
di Mediazione obbligatoria assunta al n. 91/2020 dell' Organismo di Conciliazione
presso il Tribunale di Forlì - conclusasi negativamente per decisione unilaterale dell'
Assemblea del Condominio convenuto riunitasi in data 26.01.2021 - nonché con
vittoria di anticipazioni e di compensi del presente giudizio, oltre al 15% per rimborso
spese generali, alla C.P.A. ed all' I.V.A. come per legge; in via subordinata - e salvo

gravame - nella denegata ipotesi di rigetto delle richieste formulate dagli attori, disporre la compensazione delle spese di lite, in considerazione delle particolari circostanze nelle quali si è sviluppata l'intera vicenda che ha dato luogo alla presente controversia (decesso della Sig. ra G.XXXXXXX F.XXXXXX, precedente proprietaria dell'appartamento in questione e madre degli attori; stato di prorogata emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVID 19; residenze degli attori distanti dal fabbricato condominiale di cui è causa; assoluta indisponibilità del Condominio convenuto ad iniziare la fase di negoziazione della procedura di mediazione iniziata dagli attori) e della complessità delle questioni di cui è causa. Si produce, con numerazione progressiva rispetto ai documenti già prodotti in giudizio nell'interesse degli attori: 12) copia fattura n. 30/2021 del Consulente Tecnico degli attori Geom. G.XXXXX R.XXX. Con ricusazione del contraddittorio nei confronti di eventuali nuove domande e/o eccezioni e/o difese formulate da controparte in quanto inammissibili e/o tardive e/o irrituali. Per il convenuto: Voglia l' Ill. mo Tribunale adito, contrariis reiectis; - in via pregiudiziale di Rito: dichiarare il difetto di legittimazione attiva o, in subordine, di interesse ad agire degli attori per i motivi dedotti in narrativa e , per l'effetto, dichiarare inammissibili le domande attoree; - nella denegata ipotesi di rigetto dell'eccezione pregiudiziale di Rito di cui sopra, in via preliminare, nel merito, accertata e dichiarata la decadenza degli attori dall'impugnazione della delibera de qua, conseguentemente rigettare integralmente tutte le domande ex adverso formulate; - in via principale, nel merito, rigettare tutte le domande ex adverso formulate per i motivi tutti esposti in narrativa; - in ogni caso: con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio e della precedente fase di mediazione.

MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

I sig. ri L.XXXXX M.XXX, L.XXXXX E.XXXX, L.XXXXX S.XXXXXX, L.XXXXX G.XXXXXX (di seguito anche "gli attori") citavano in giudizio il C.XXXXXXXX Sabrina (di seguito anche "il convenuto " o "il C.XXXXXXXX") per sentire accertate e dichiarate illegittime e annullabili, per violazione dell' art. 1105 comma 3 c.c., tutte le deliberazioni assunte dalla Assemblea condominiale il 25 gennaio 2020 sul punto 1 all'Ordine del giorno ovvero in subordine dichiarare nulle per inesistenza/eccesso di potere le delibere di approvazione del Piano di riparto del preventivo delle opere di manutenzione straordinaria con riferimento alla imputazione e ripartizione delle spese fra i condomini in violazione degli articoli 1117, 1123 e 1135 c.c., annullare e dichiarare nulle tutte le delibere di cui sopra assunte sul punto 1 e ritenere e dichiarare illegittime e annullabili dette delibere per violazione degli articoli 1117 e 1123 c.c. e 69 disp. Att. C.c.; il tutto con vittoria di spese anche del procedimento di mediazione. Allegavano gli attori di

essere figli della sig. ra G.XXXXXXX L.XXXXX F.XXXXX deceduta a Milano il 3 Novembre 2019, già proprietaria dell' appartamento con lastrico solare e terrazzo a livello sito in Cesenatico e posto al piano attico dell' edificio denominato "C.XXXXXXXX S.XXXXX". Essa era inoltre proprietaria pro quota delle parti comuni dell' edificio medesimo.

Allegavano gli attori di avere presentato, in qualità di chiamati alla eredità materna, prima dell' accettazione, istanza di mediazione in data 06.06.2020 per impugnazione delle delibere assunte dalla Assemblea del Condominio in data 25.1.2020; il procedimento di mediazione si concludeva negativamente avendo il Condominio deliberato di interrompere il procedimento durante il primo incontro, e rendendo così inevitabile per gli attori di rivolgersi al Tribunale.

Per effetto delle contestate deliberazioni, venivano erroneamente imputate agli attori le somme relative ai costi per i rifacimenti delle parti esterne dei parapetti, frontalini, plafoni del lastrico solare e terrazzo a livello posti al piano attico del fabbricato, per l' importo di euro 22.106, 34. Ad avviso degli attori, invece, detti costi dovrebbero essere ripartiti pro quota fra tutti i condomini, considerato che tali parti sarebbero dal punto di vista strutturale, funzionale e architettonico asservite all' intero fabbricato, costituendo parte integrante delle facciate condominiali e svolgendo funzioni estetiche e protettive essenziali per le stesse; in occasione della stessa Assemblea, veniva approvato anche il Bilancio consuntivo dei lavori eseguiti, secondo lo stesso criterio contestato dagli attori, imputando agli stessi costi per euro 28.276, 29. Ad avviso degli attori, le delibere condominiali assunte il 25.01.2020 sarebbero annullabili, per violazione dell' art. 1136 comma 6 c.c. e dell' art. 66 comma 3 disp. Att. C.c.; infatti, nessun avviso di convocazione pervenne agli attori che non vennero convocati per l' assemblea in questione; pertanto, tutte le deliberazioni assunte in quella sede sarebbero illegittime e arbitrarie. In secondo luogo, le deliberazioni assunte in esecuzione del punto 1 all' Ordine del Giorno sarebbero annullabili per violazione dell' art. 1105 comma 3 c.c., in quanto il preventivo delle spese, approvato a maggioranza dalla Assemblea, non sarebbe mai stato previamente comunicato agli attori che dunque non sarebbero stati compiutamente informati dell' oggetto della deliberazione. In terzo luogo, gli attori allegavano la nullità o l' annullabilità della delibera, con riferimento al punto 1 all' Ordine del giorno, per inesistenza ed eccesso di potere, per violazione degli articoli 1117, 1123, 1135 c.c.; della delibera infatti addebiterebbe indebitamente agli attori spese relative in realtà a parti comuni dell' edificio, asservite all' intero fabbricato e facenti parte integrante delle facciate condominiali, svolgendo funzioni estetiche e protettive essenziali per le stesse e per i piani inferiori; dette

spese dovrebbero invece essere addebitate pro quota a tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi di comproprietà; in ogni caso, la delibera di approvazione dell'esecuzione delle opere straordinarie sulla proprietà esclusiva sarebbe del tutto arbitraria e illegittima. In quarto luogo, le delibere assunte con riferimento al punto 1 all'Ordine del Giorno sarebbero annullabili per violazione degli articoli 1117, 1123 c.c. e 69 disp. Att. C.c., avendo omesso di considerare che le attuali tabelle millesimali non tengono conto delle significative mutate condizioni conseguenti alla realizzazione di numerose verande su balconi di proprietà esclusiva, tale da giustificare la rettifica dei valori millesimali ai sensi dell'art. 69 disp. Att. C.p.c.. Si costituiva in giudizio tempestivamente il Condominio, concludendo in via preliminare per la declaratoria di inammissibilità per difetto di legittimazione o interesse ad agire degli attori, per la declaratoria di inammissibilità per decadenza degli attori dalla azione o comunque per il rigetto nel merito delle domande attoree, con vittoria di spese.

2.1. In via preliminare, il convenuto la carenza di legittimazione degli attori in quanto al momento dell'assemblea (o meglio, all'atto della sua convocazione) o comunque sino al 13.11.2020, i sig. ri L.XXXXX non rientravano "fra gli aventi diritto" a ricevere regolare convocazione o comunque ad impugnare la delibera, essendo divenuti comproprietari del compendio immobiliare in oggetto soltanto in data 13.11.2020, allorché gli stessi presentavano denuncia di successione e voltura catastale del bene; difetterebbe, inoltre, l'interesse ad agire non avendo gli stessi titolo di partecipare legittimamente alla assemblea. In via ulteriormente preliminare, il convenuto eccepiva la decadenza degli attori dalla azione, per tardività, avendo gli attore medesimi informato l'amministratore del decesso della madre, avvenuto il 3.11.2019, solo in data 11.3.2020, sì che le precedenti comunicazioni al domicilio della defunta, sarebbero pienamente regolari, essendo così gli attori decaduti dal potere di impugnare la delibera ex art. 1137 c.c. avendo ricevuto il verbale in data 17.03.2020 ed avendo proposto l'impugnazione solo in data 6.6.2020, con la promozione della procedura di mediazione. Nel merito, la domanda degli attori sarebbe comunque infondata, essendo documentata l'avvenuta convocazione e l'informativa ritualmente avvenuta a favore degli attori, stante che l'avviso di convocazione conteneva l'ordine del giorno chiaramente enunciato. Parimenti infondata sarebbe la contestazione attorea in ordine alle tabelle millesimali, mai ritualmente impugate con assolvimento dei relativi oneri probatori. Sulla eccepita nullità della delibera per inesistenza/eccesso di potere, il Condominio ne deduceva la infondatezza, in quanto, ad avviso dello stesso "parapetti, coprimuro, frontalini, solette aggettanti e plafoni" rientrerebbero nella proprietà esclusiva degli attori, come enunciato chiaramente anche dal

Regolamento condominiale. Pertanto, nella fattispecie, si sarebbe trattato di lavori riguardanti esclusivamente il ripristino di parapetti aggettanti deteriorati (i.e. trattamento dei cementi e dei ferri di armatura, tinteggiatura, eventuale sostituzione del coprimuretto), non avendo questi alcuna funzione di copertura o di tutela del "decoro architettonico", dell'estetica o di "protezione" dei piani sottostanti, essendo soltanto funzionali alla praticabilità della terrazza esclusiva dei sig. ri L.XXXXX. Quanto alla critica di inesistenza/eccesso di potere della delibera, essa sarebbe del pari infondata, non sussistendo alcun travalicamento dei compiti dell'assemblea, giacché quest'ultima si sarebbe limitata ad appaltare gli interventi in facciata e chiede ai condomini l' autorizzazione per lo svolgimento di eventuali opere sulle parti di questi; in particolare, l' Assemblea non avrebbe statuito alcunché sulle parti rientranti nella proprietà esclusiva dei condomini, ma ha solo disposto in ordine alla "facciata" condominiale, senza alcuna ingerenza nella sfera esclusiva dei condomini, rimettendo le autorizzazioni ai rispettivi proprietari. Del tutto generica sarebbe poi l' allegazione relativa alla avvenuta esecuzione dei lavori sulle parti esclusive, peraltro eseguite limitatamente alla sola parte esterna e in condizioni di assoluta urgenza. Il convenuto eccepisce, in via preliminare, la carenza di legittimazione ed interesse ad agire degli attori, avendo gli stessi assunto la qualità di eredi solo il 13.11.2020, con la presentazione di denuncia di successione (doc. 3. attoreo) , mentre alla data di instaurazione della mediazione il 6.6.2020 (doc. 2 attoreo) essi erano solo chiamati alla eredità materna e dunque privi del titolo di comproprietà sul bene, idoneo a fondare la legittimazione e l' interesse degli attori a contestare le delibere impugnate. L' eccezione non è fondata. Infatti, come sancito dall' art. 459 c.c., l' effetto della accettazione dell'eredità si determina dal momento della apertura della successione, e dunque dal 3.11.2019, non ponendosi dunque questione alcuna nel caso di specie, in cui l' eredità è stata pacificamente accettata, e diversamente potendosi semmai opinare nel solo caso di sopravvenuto mancato acquisto della qualità di erede che, nel caso di specie, appare invece incontestato (crf. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 2276 del 27/02/1995); va inoltre sottolineato che l' accettazione può avvenire anche tacitamente e che della tacita accettazione può essere anche implicita nella stessa proposizione della domanda giudiziale, dovendo ancora una volta, semmai, la controparte dare prova della mancata accettazione o della sussistenza di fatti idonei ad escludere l' accettazione tacita (crf., Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 21288 del 14/10/2011). Va inoltre sottolineato che la contestazione del Condominio in ordine alla tardiva comunicazione, da parte degli eredi, dell'avvenuto decesso della sig. ra G.XXXXXXX nulla incide sulla legittimazione ovvero sull' interesse ad agire degli attori,

potendo semmai assumere valenza nel merito delle odierne contestazioni.

Il fatto infine che la legittimazione e l'interesse ad agire si siano concretizzati -mediante l'avvenuta accettazione - solo in un momento successivo alla proposizione della istanza di mediazione non impedisce certo la rituale instaurazione della domanda e prosecuzione del processo, atteso che, come è noto, le condizioni per l'azione debbono sussistere al momento della decisione potendo anche sopravvenire nel corso del processo (crf., Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 170 del 31/01/1963). La seconda eccezione formulata in via preliminare dal Condominio concerne l'asserita decadenza degli attori dal potere di impugnare la delibera, quanto meno per quanto riguarda i profili di annullabilità della stessa, per tardività. L'art. 1137 comma 2 c.c. stabilisce infatti che "Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti". Diversamente occorre opinare per le deliberazioni affette da nullità, quali quelle che incidono sui diritti individuali dei condomini, la cui impugnazione non è invece soggetta a detto termine preclusivo (crf., Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 22634 del 03/10/2013). Nel caso di specie, trattandosi di condomini assenti, il termine decorre dalla data della comunicazione; della comunicazione, ad avviso degli attori, coinciderebbe con la data del 17 marzo 2020, quando il plico è stato effettivamente ritirato (crf. doc. 3. fascicolo parte convenuta); ad avviso del convenuto, trattandosi di comunicazione a mezzo raccomandata, dovrebbe invece prendersi in considerazione il termine di dieci giorni dal deposito presso l'ufficio, sì che la decorrenza del Termine per l'impugnazione dovrebbe fissarsi dal 24 febbraio 2020.

Sul punto, la Cassazione ha precisato che "Ai fini del decorso del Termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della l. n. 890 del 1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso -quale quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli" (Cass. Civ. Sez. 2 - , Sentenza n. 25791 del

14/12/2016); nel caso di specie, appare acclarato e incontestato fra le parti che la raccomandata fu consegnata il 17 marzo 2020; è in atti sollecito del convenuto alle Poste per la comunicazione dell'avviso di giacenza (doc. 21 fascicolo parte convenuta) , rimasto senza esito. Dall'esame del tracking della raccomandata, si evince tuttavia (doc. 3. fascicolo parte convenuta) che il plico era "disponibile per il ritiro presso l'ufficio postale" il 18 febbraio 2020; da tale data, si ritiene, quanto meno, debbano conteggiarsi i 10 giorni per il ritiro, decorsi i quali, anche se il ritiro non è avvenuto, la notifica deve intendersi perfezionata; la data di decorrenza del Termine di 30 giorni va dunque fissata al 28 febbraio 2020; decorsi 30 giorni, si giunge alla data del 30 marzo 2020. Tuttavia, deve essere anche considerato che, per effetto delle disposizioni emergenziali emesse per l'emergenza COVID, i termini sono rimasti sospesi dal 9 marzo al 11 maggio 2020 compresi (art. 83 DL 18 del 2020); pertanto, per non incorrere in decadenza, l'impugnativa della delibera assembleare sarebbe dovuta avvenire entro il 1 giugno 2020. Nel caso di specie, la domanda di mediazione si assume essere stata introdotta il 6.6.2020 (doc. 2 fascicolo parte attrice) , anche se, dall'esame della lettera di convocazione (doc. 16 fascicolo parte convenuta) , essa sembrerebbe depositata solo il 10.6.2020; in ogni caso, l'eccezione di tardività dell'opposizione, tempestivamente formulata dal convenuto, è fondata e deve essere accolta. Pertanto, gli attori sono decaduti, per tardività, dal potere di impugnare la delibera condominiale in oggetto, sì che l'impugnazione, relativamente ai profili di sola annullabilità della delibera, deve essere considerata inammissibile; come si è detto, tale inammissibilità travolge solo i motivi di opposizione relativi alla annullabilità della delibera e dunque: per supposta violazione dell'art. 1136 comma 6 c.c. e 66 comma 3 disp. Att. C.c. (motivo n. 1) , per supposta violazione dell'art. 1105 comma 3 c.c. (motivo n. 2) , per supposta violazione degli articoli 1117 e 1123 e 69 disp. Att. C.c. (motivo n. 4); invece, restano da trattare i profili di nullità/inesistenza della delibera cui, come si è visto, non si applicano le decadenze previste dall'art. 1137 comma 2. Nella giurisprudenza di legittimità, la distinzione viene così sviluppata: " in tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni"- , contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative " o all'"ordine pubblico " o al "buon costume " (Cass. sez. U - , Sentenza n. 9839 del 14/04/2021); in particolare, è affetta da nullità la

deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale, in quanto afferente a beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi (crf., Cass. Civ., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16953 del 25/05/2022). Nel caso di specie, pertanto, restano da analizzare i profili di doglianza dettagliati nel motivo n. 3) di cui all' atto di citazione, in cui si deduce, appunto, la nullità/inesistenza della delibera opposta. In particolare, gli attori allegano che l' Assemblea riunitasi il 25.01.2020, con riferimento al punto 1 all' O.d.G., deliberava di appaltare lavori di manutenzione straordinaria e approvava il riparto per le opere addebitando tuttavia erroneamente agli attori le spese relative a parapetti, coprimuro, frontalini, solette aggettanti, e plafoni del terrazzo del Piano attico del Condominio. Dette parti, in realtà, ad avviso degli attori, sarebbero dal punto di vista strutturale, architettonico e funzionale asservite all' intero fabbricato, facendo parte integrante delle facciate condominiali, svolgendo funzioni protettive essenziali per le stesse e i piani sottostanti. Pertanto, le spese relative alla manutenzione di tali elementi dovrebbero essere ripartite fra tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di comproprietà. Ulteriore profilo di nullità per eccesso di potere, ad avviso degli attori, si sostanzierebbe, comunque, nell'ipotesi in cui dette parti fossero da considerare effettivamente parti di proprietà esclusiva, nell'aver l' Assemblea disposto di eseguire opere su dette porzioni, con una deliberazione del tutto abnorme in quanto avente un oggetto estraneo alla competenza condominiale. Occorre dunque analizzare il contenuto della delibera oggetto di impugnazione (doc. 4 fascicolo parte attrice, doc. 10 fascicolo parte convenuta); l' assemblea, in particolare, delibera che, con riferimento alle parti considerate di proprietà privata (balconi aggettanti), le spese saranno a carico saranno a carico del legittimo proprietario, cui l' Amministratore di impegna a inviare modello per la necessaria autorizzazione. La delibera, per quanto qui di interesse, rileva dunque di NON considerare di proprietà comune i "balconi aggettanti " E le lavorazioni ivi da eseguire e dunque: manutenzione parapetto metallico, rifacimento pavimentazione, rifacimenti e tinteggiatura per parapetto, plafone e frontalino; gli attori lamentano, sul punto, che della deliberazione sarebbe invalida in quanto le parti ivi citate (parapetti, coprimuro, frontalini, solette aggettanti e plafoni) sarebbero di pertinenza condominiale e non esclusiva. La lagnanza, tuttavia, si scontra in primo luogo con il rilievo, sopra effettuato, della tardività dell' opposizione. Infatti, sul punto, la Suprema Corte di Cassazione ha precisato che, in punto alle deliberazioni di riparto delle spese, "...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, trattandosi di

materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall' art. 1137, comma 2, c.c." (Cass. Civ., Sez. U - , Sentenza n. 9839 del 14/04/2021); nel caso di specie, la delibera in esame non modifica i criteri generali di riparto delle spese, né delibera addebito alcuno o l' esecuzione di opera alcuna sulle parti non comuni, semplicemente escludendo dalla concreta ripartizione delle spese quelle relative alle opere da eseguirsi - previa autorizzazione del proprietario -sulle parti considerate non comuni; pertanto, essa, al più parrebbe potersi definire annullabile e non nulla, proprio perché inidonea ad incidere in concreto sulle proprietà individuali, e non di modifica dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione per la ripartizione delle spese. Nel merito, in ogni caso, la lagnanza appare infondata. Come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità"

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell' art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l' esistenza del fabbricato, né essendo destinati all' uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l' edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata" (Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 637 del 21/01/2000); ancora, nella giurisprudenza di merito, si è evidenziato che "Le parti dei balconi che contribuiscono a determinare l' aspetto estetico- formale della facciata (cimose, basamenti, frontali e pilastri) , attengono per ciò stesso al decoro architettonico dell' edificio e quindi ad un bene comune a tutti i condomini; pertanto le spese relative a detti elementi, in difetto di una diversa disposizione del regolamento condominiale, vanno ripartite fra tutti i partecipanti al condominio" (Tribunale Milano, 14/01/1991, Leggitalia); nel caso di specie, tuttavia, lo stesso Regolamento condominiale (art. 7, doc. 12 fascicolo parte convenuta) stabilisce che "I balconi, i terrazzini, le tapparelle delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l' obbligo di provvedere alla loro conservazione e manutenzione in modo uniforme al fine di non turbare l' estetica del fabbricato"; pertanto, sembra escluso, sulla scorta dello stesso regolamento condominiale, che i balconi, ovvero alcune delle loro parti, possano assumere carattere di bene comune soggetto al riparto delle spese per millesimi di comproprietà, nell'ipotesi di opere di manutenzione e conservazione. Il secondo profilo

dedotto dagli attori, che presuppone il carattere di proprietà individuale degli elementi sopra richiamati, riguarda il fatto che l' Assemblea avrebbe inopinatamente deliberato e deciso in ordine alla manutenzione di parti di proprietà esclusiva, così esorbitando dalle proprie attribuzioni; in realtà, dall'esame della delibera, si evince che l' Assemblea nulla ha deliberato in ordine alle parti non comuni, rimettendosi alle determinazioni e alla eventuale autorizzazione dei singoli, per la loro manutenzione e precisando che i lavori sui balconi non verranno eseguiti se non dietro autorizzazione dei singoli condomini. Pertanto, la lagnanza degli attori appare destituita di fondamento, anche sotto tale profilo, sì che la domanda attorea, anche sotto il profilo della allegazione di nullità/inesistenza della delibera, deve essere respinta. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, ex dm 55 del 2014, parametri medi per tutte le fasi e minimi per fase istruttoria solo documentale. Ai sensi dell' art. 92 c.p.c., infatti, la condanna alle spese costituisce naturale conseguenza della soccombenza mentre la loro compensazione può configurarsi solo in presenza di gravi ed eccezionali ragioni, che, nel caso di specie, non sembrano configurarsi.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Forlì in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa n. 728 del 2021 , ogni diversa e contraria istanza, domanda ed eccezione disattese, così provvede: 1) Respinge l' eccezione di carenza di legittimazione ed interesse ad agire degli attori L.XXXXX M.XXX, L.XXXXX E.XXXX, L.XXXXX G.XX L.XX e L.XXXXX S.XXXXXX; 2) Dichiara inammissibile la domanda di annullamento della delibera assembleare in oggetto, in quanto tardivamente proposta ai sensi dell' art. 1137 comma 2 c.c., con riferimento agli specifici motivi di impugnazione dettagliati in narrativa; 3) Rigetta quanto al resto le domande attoree; 4) Condanna L.XXXXX M.XXX, L.XXXXX E.XXXX, L.XXXXX G.XX L.XX e L.XXXXX S.XXXXXX, in solido, alla integrale refusione a C.XXXXXXXXX S.XXXXX delle spese di lite del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 4237, 00 per compensi, oltre 15% per spese generali, cp e iva di legge.

Forlì, 31 marzo 2023 Il Giudice