

*Barbittol*

SENT. N° 10187/07  
REP. N° 8105/07

N. 27798/04 R.G.  
N. reg. sent.  
*riforma copie*

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

**oggetto: impugnazione delibera condominiale**  
nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, posta in decisione all'udienza del 16.3.07 promossa con atto di citazione notificato in data 15.4.04 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

da

[redacted]

[redacted] rappresentato e difeso giusta procura a margine della citazione dall'avv. Loredana Talia con studio in Milano via Donizetti 1/A

**attore**

contro

[redacted]

[redacted] rappresentato e difeso giusta procura a margine della comparsa di risposta dagli avv. Mario Dusi e Chiara Zampinetti con studio in Milano P.zza S. Pietro in Gessate 2

**convenuto**

**Conclusioni delle parti:** come da fogli allegati.

*Fel*

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sez. 13<sup>a</sup> civ. - Dott.ssa Gallina**

Nella causa N. RG. 27798/04 promossa da:

██████████ con Avv.to Loredana Talia

- ATTORE -

**CONTRO**

██████████ Milano, con Avv.ti Mario Dusi e Chiara  
Zampinetti

- CONVENUTO -

**FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI**

**PER L'ATTORE**

**Nel merito:**

- accertare che il balcone del 3° piano di proprietà del ██████████ non è terrazza a livello ma balcone di esclusiva proprietà e conseguentemente dichiarare che le spese di riparazione sostenute non vanno ripartite in base all'art. 1126 c.c. ma sono totalmente a carico del singolo condomino;
- annullare la delibera dell'assemblea del Condominio di via Cherso n. 3 - Milano del 16/03/2004 nella parte in cui ha approvato la ripartizione delle spese di sistemazione del balcone di condominio ██████████ con i criteri di cui all'art. 1126 c.c. invece che a totale carico del ██████████

Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

**In via istruttoria**

Si chiede ammettersi prove come articolate nella memoria depositata il  
15.04.2005.

16.3.04  
7

## Conclusioni

**In via preliminare:** convalidare la delibera assembleare del 16.3.2004, con la relativa ripartizione delle spese sostenute dai sig.ri [REDACTED] nella misura di euro 1.716,84 secondo il criterio stabilito dall'art. 1126 c.c., anche perchè comunque approvata dalla maggioranza dei condomini ad esclusione del solo Gallini.

**In via preliminare subordinata:** confermare l'approvazione all'unanimità del consuntivo del 1.5.2003 - 30.4.2004 dell'assemblea ordinaria del 27 maggio 2004 anche relativamente alle spese del terrazzo oggetto di impugnazione delibera assembleare.

**Nel merito:** rigettare le istanze tutte ex adverso richieste in quanto infondate in fatto e diritto e conseguentemente approvare interamente la delibera assembleare del 16.3.2004.

Con vittoria di spese diritti ed onorari del presente procedimento.

**In via istruttoria:** ci si oppone a tutte le richieste, poiché la circostanza è ampiamente documentata.

**In via subordinata istruttoria:** disporsi CTU per determinare se l'area del terrazzo ha una funzione di copertura protettiva limitatamente alla parte dell'edificio sottostante.

In via istruttoria si chiede inoltre l'ammissione del teste [REDACTED] [REDACTED] - ex amministratore condominiale Via Val Maira, 12, 20162 Milano -, il sig. Bonetti Giuliano - artigiano edile esecutore dei lavori Via Cilea, 15, Verdello (BG) - 24049 - sui fatti di cui in narrativa e sui seguenti specifici capitoli di prova:

1) Vero che i sigg.ri [REDACTED] prima da far eseguire i lavori del terrazzo, hanno chiesto vari pareri a più tecnici che precisassero quale fosse la parte di

16-3-24  
9

terrazzo oggetto di ripristino, la relativa causa (infiltrazione d'acqua) e le spese?

- 2) Vero che i sigg.ri Miccio prima di far eseguire i lavori del terrazzo hanno chiesto il parere dell'amministratore dello stabile sig. Guerrini, iscritto per altro all'associazione ANACI?
- 3) Vero che il primo parere dallo stesso espresso in data 13.11.2002 stabiliva che le spese di ripristino dovevano essere divise tra i condomini nel rispetto dell'art. 1126 c.c. per la parte che copre il fabbricato sottostante – e quindi gli appartamenti -, e le spese tutte a carico dei sigg.ri Miccio per la parte esterna il fabbricato?
- 4) Vero che i sigg.ri [REDACTED] viste le continue infiltrazioni al piano sottostante sono stati obbligati a far eseguire alla fine di marzo 2003 i lavori di ripristino del terrazzo?
- 5) Vero che i lavori eseguiti hanno avuto quale oggetto l'impermeabilizzazione del terrazzo?
- 6) Vero che per eseguire un lavoro a regola d'arte sono stati posizionati due strati di guaina impermeabile?
- 7) Vero che il sig. [REDACTED] qualche anno prima lamentava altre infiltrazioni d'acqua il cui ripristino senza impermeabilizzazione ha obbligato i sigg.ri [REDACTED] a rifare i lavori?

Si chiede di ammettere parte convenuta sin da ora a prova contraria per testi sugli eventuali capitoli di prova di controparte che verranno ammessi.

Con le più ampie riserve, anche ex art. 184 c.p.c.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 15.4.04 **A** conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di via Cherso nr. 3 di Milano, in persona dell'amministratore pro - tempore, chiedendo che - previa sospensione - fosse dichiarata l'invalidità della delibera adottata dall'assemblea in data 16.3.04 nella parte in cui aveva approvato la ripartizione delle spese di sistemazione del balcone sito al terzo piano dell'edificio - di proprietà del condomino **B** - in base all'art. 1126 c.c., dovendo le stesse essere poste integralmente a carico di quest'ultimo.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto contestando la fondatezza della censura svolta, essendo il manufatto in questione per la prima parte in oggetto al perimetro dell'edificio e per la seconda parte, quella posta tra il muro arretrato dell'appartamento ed il perimetro dell'edificio, in funzione di copertura degli appartamenti sottostanti. Concludeva, pertanto, per il rigetto della domanda, ovvero, in subordine perché fosse accertato l'avvenuta approvazione unanime in sede di assemblea del 27.5.04 del consuntivo 1.5.03 - 30.4.04 relativo anche alle spese di impermeabilizzazione del terrazzo di cui alla delibera impugnata.

Rigettata l'istanza di sospensiva della delibera, disposta ed espletata c.t.u., senza svolgimento di ulteriore attività istruttoria, all'udienza del 16.3.07, sulle conclusioni come sopra precisate dai procuratori delle parti, la causa veniva riservata per la decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è priva di fondamento.

Il dato controverso attiene alla determinazione del criterio di ripartizione delle spese sostenute dai proprietari dell'appartamento ubicato al terzo e quarto piano a seguito dei lavori di impermeabilizzazione che hanno interessato il balcone prospiciente l'appartamento del terzo piano: ciò per la particolare struttura del suddetto balcone



avente una parte in aggetto ed una parte "interna" la cui superficie trova spazio tra il muro arretrato dell'appartamento ed il perimetro dell'edificio.

Secondo la prospettazione attorea nel caso di specie difetterebbero i requisiti strutturali per l'operatività del disposto di cui all'art. 1126 c.c. non trattandosi di terrazza a livello - da equipararsi al lastrico solare - essendo la superficie di riferimento "coperta" e comunque priva della specifica funzione di copertura della verticale degli edifici sottostanti per essere, quest'ultima, assolta interamente dal lastrico solare del quarto piano. Il condominio, dal canto suo, ha contestato detta conclusione ponendo l'accento sulla precipua funzione coprente (a livello sia termico che atmosferico) dell'area in esame rispetto a quella in aggetto e sull'influenza a tali effetti della presenza dell'ulteriore terrazza posta al piano superiore.

Ritiene questo giudice che, pur dovendosi dare atto della particolarità della questione, le valutazioni fornite dal consulente sulla scorta delle caratteristiche strutturali dell'edificio siano ampiamente condivisibili e - per quanto ci si appresta ad esporre - portino a privilegiare la soluzione della ripartibilità delle spese in base al disposto di cui all'art. 1126 c.c. A pag. 13 della relazione il c.t.u. ha precisato che "...la facciata del terzo ed ultimo piano utile residenziale è rientrata a mò di attico in modo marcato e differenziato sui lati lunghi e corti del perimetro ...la striscia di superficie di balcone che viene così a crearsi sul solo terzo piano risulta essere nel contempo ampliamento della superficie corrente dei balconi ( a discapito della superficie degli appartamenti) e copertura, a tutti gli effetti ambientali, degli appartamenti del secondo piano e dei sottostanti, limitatamente alla sua profondità in arretramento...". E' evidente come detto obiettivo rilievo tecnico, prescindendosi dalle ulteriori considerazioni espresse dal c.t.u. le quali involgono profili di natura giuridica, valga di per sé ad identificare la funzione precipua dell'area : nella pagina successiva è altresì specificato che mentre la fascia esterna, in ricopertura del balcone sottostante riproduce esattamente tipologia e comportamento statico del balcone (elemento a sbalzo), quella interna ha una natura ed un comportamento statico del tutto diversi poichè viene "...a trovarsi utilizzata, dal punto di vista strutturale e costruttivo per sostenere di coltello il carico della soprastante facciata arretrata e nel contempo per

9

chiudere verso l'esterno gli appartamenti del secondo piano...". Ciò comporta "prestazioni particolari di coibenza termica e di impermeabilità all'acqua meteorica diretta o distravento che richiedono nella tecnica costruttiva strati addizionali del "pacchetto" di solaio".

Del resto, a conferma della funzione indicata si pone la tipologia del problema che ha dato causa agli interventi di cui si discute, ossia, le infiltrazioni d'acqua meteorica dal balcone - terrazza del terzo piano verso l'interno del sottostante appartamento di proprietà dell'attore.

Non valgono a smentire tali assorbenti considerazioni né la circostanza che la terrazza sia "coperta" - poiché, come rettamente osservato dal condominio convenuto, tale interpretazione risulta eccessivamente formalistica a fronte dell'evidenziata ed ineludibile connotazione funzionale dell'area - né che alla sommità dell'edificio vi sia un'ulteriore terrazza posta a filo dei parapetti esterni dei balconi, poiché le caratteristiche strutturali esaminate portano ad escludere l'attribuibilità ad essa in via esclusiva del ruolo di protezione termica e dagli agenti atmosferici.

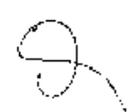
In sostanza, nulla osta all'applicazione del criterio di cui all'art. 1126 c.c. ravvisandosi, per quanto espresso, nella terrazza le caratteristiche funzionali di copertura di edifici sottostanti che giustificano la divisione delle spese prevista dalla norma indicata. Correttamente, pertanto, l'amministratore ha provveduto alla ripartizione delle spese per la zona identificata sub B nella c.t.u. ponendole, previa decurtazione dell'importo afferente la superficie in oggetto, per un terzo a carico del condomino Miccio e per i due terzi a carico del condominio.

Deve, pertanto, concludersi per il rigetto della domanda.

La particolare natura della questione trattata rende opportuno disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di c.t.u. e di giudizio.

P.Q.M.

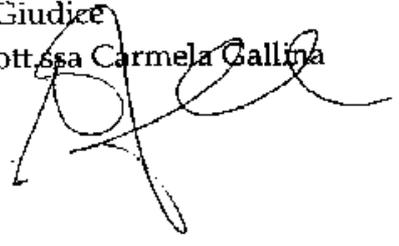
Il giudice del Tribunale di Milano, sezione XIII civile, dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Andrea



Gallina nei confronti del Condominio di via Cherso nr. 3 a Milano , nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede :  
rigetta la domanda;  
compensa tra le parti le spese di c.t.u. e di giudizio.

Milano, così deliberato il 10 settembre 2007.

Il Giudice  
dott.ssa Carmela Gallina



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
14 SET. 2007  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE CI  
Caterina *[Signature]*

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 15 SET 2007

