



SENT. N° 10756/06  
REP. N° 3877/06

**Repubblica Italiana**  
**In nome del Popolo Italiano**  
**Il Tribunale di Milano**  
**TREDICESIMA**

nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA  
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa civile iscritta al R.G. n. 5322 /2006 promossa da:

[REDACTED] CF/PIVA [REDACTED] elettivamente  
domiciliato in VIA PRIV. MANGILI, 2 20121 MILANO presso l' Avvocato FINZI  
BRUNO che la/lo rappresenta e difende;

Attore

Contro

[REDACTED] elettivamente  
domiciliato in Via S. Barnaba, 30 20122 MILANO presso l'Avvocato  
SACCOMANI LUCA MAGGIORINO

Convenuto

**Conclusioni**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 23.1.2006 [redacted] impugnava la delibera, assunta dal condominio di [redacted] in data 20.12.2005, con cui l'assemblea aveva approvato il ripristino della facciata, che interessava la scala A dell'edificio.

In particolare parte attrice lamentava che le spese di ripristino della facciata erano state erroneamente addebitate soltanto ai condomini, facenti capo a detta scala, anziché all'intera compagine sociale ed erano state deliberate senza aver raggiunto le maggioranze necessarie.

Parte convenuta si costituiva in giudizio assumendo che la ripartizione delle spese deliberata dall'assemblea condominiale doveva ritenersi corretta, in quanto il condominio era costituito da tre distinti corpi di fabbrica. Insisteva pertanto per il rigetto delle domande.

Il giudice, espletati gli incumbenti di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., ammetteva le prove testimoniali articolate dalle parti.

Infine, all'udienza del 3.3.2009, fatte precisare le conclusioni, in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Rileva parte convenuta che, come risulta dalla rappresentazione grafica versata in atti, il condominio di via [redacted] è costituito da tre distinti corpi di fabbrica: i due edifici che si affacciano sulla via [redacted] contrassegnati con le

lettere "A" e "C" e un corpo di fabbrica completamente separato, situato nel cortile interno, contrassegnato con la lettera "B".


Osserva inoltre parte convenuta che i due corpi di fabbrica che si affacciano sul fronte strada sono separati da un giunto, di tal che la facciata non costituisce una superficie unica dal punto di vista fisico ed architettonico, essendo divisa da una giunzione che separa verticalmente i due fabbricati.

La tesi di parte convenuta, pur corroborata dalla deposizione del teste [REDACTED] e dai documenti inerenti le modalità costruttive del fabbricato, non appare idonea, peraltro, a superare il criterio di ripartizione delle spese, previsto dall'art. 1123 1° comma c.c.

Invero la facciata, che costituisce la parte esterna del muro dell'edificio, svolge una funzione essenziale per l'esistenza stessa dell'edificio condominiale ed è destinata a servire indistintamente ed unitariamente tutti i condomini, che godono del bene comune.


X Nel caso di specie il carattere unitario della facciata emerge in maniera evidente dal fatto che nell'edificio condominiale vi è un unico ingresso, una sola portineria e un unico androne; tale circostanza evidenzia che la facciata, unitariamente considerata, assolve la funzione di decoro architettonico per l'intero edificio condominiale, a prescindere dall'esistenza di due corpi di fabbrica separati. Anche l'esame visivo della facciata, così come risulta dalle fotografie versate in atti, dimostra che la linea di congiunzione tra i due corpi di fabbrica è priva di rilievo dal punto di vista architettonico, in quanto la facciata, per la omogeneità ed unitarietà degli aspetti

architettonici, che la contraddistinguono, viene ad essere obiettivamente apprezzata quale elemento unitario.

Pertanto tenuto conto che la facciata dei due corpi di fabbrica, per le caratteristiche architettoniche innanzi descritte, è funzionalmente posta a servizio del bene comune, deve ritenersi che il criterio di riparto seguito dall'assemblea condominiale in data 20.12.2005 sia errato, in quanto non conforme alle disposizioni di cui all'art. 1123 1° comma c.c. 

Né del resto indicazioni contrarie in tal senso si ricavano dal regolamento condominiale, che si limita unicamente a prevedere l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni (cfr. art. 5 del reg.).

Non possono desumersi elementi contrari alla tesi dell'unicità della facciata neppure dalla circostanza che nel condominio vi siano due tabelle millesimali, in quanto non risulta dagli atti di causa che tali tabelle siano state redatte in conseguenza della costituzione di un condominio parziale per il corpo "A".

Invece deve essere dichiarata inammissibile la domanda di parte attrice, diretta a far accertare "a quali condomini va addebitata la spesa relativa al ripristino della facciata", posto che l'autorità giudiziaria non può surrogarsi all'autonomia dell'assemblea condominiale, nell'individuare l'esatto criterio di riparto delle spese, bensì <sup>può</sup> accertare unicamente la legittimità delle deliberazioni assunte. 

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

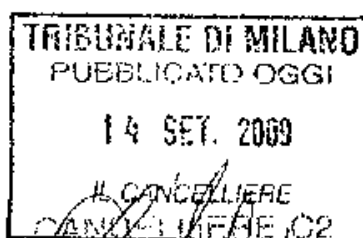
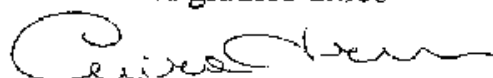
Annulla la delibera assunta dal condominio di [REDACTED] in data 20.12.2005 limitatamente alle spese di riparto per il ripristino della facciata condominiale;

Dichiara inammissibile la domanda diretta ad accertare a quali condomini vada addebitata la spesa per il ripristino;

Condanna parte convenuta a rifondere le spese processuali avversarie che liquida in euro 528,00 per spese, euro 2.127,00 per diritti, euro 3.000,00 per onorari, oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 11.9.2009

Il giudice unico



Dott.ssa ANGELA DAURIA