

Condominio – Parti comuni – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 21337 del 14 settembre 2017 - commento

Cortile a copertura di autorimessa privata – rifacimento – ripartizione spese – art. 1125 c.c. – applicabilità - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 21337 del 14 settembre 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Un supercondominio proponeva ricorso avverso la sentenza di appello che aveva confermato l'annullamento della delibera condominiale con la quale le spese di rifacimento dello spazio di accesso agli immobili erano state ripartite secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. e non in pari misura tra l'Ente ed i comproprietari di un unico locale destinato ad autorimessa, come previsto dall'art. 1125 c.c..

In particolare, il ricorrente lamentava che la fattispecie era identica a quella del lastrico solare o della terrazza a livello e come tale andava trattata.

La Corte, nel rigettare il ricorso, ha precisato che, quando cortile o viale di accesso allo stabile fungano da copertura ai locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, si deve applicare l'art. 1125 c.c., a norma del quale le spese della struttura superiore sono a carico di colui che ne usufruisce, mentre il proprietario del piano sottostante sostiene gli oneri inerenti all'intonaco, tinta e decorazione del soffitto. Ripartizione, questa, che viene applicata anche nel caso in cui ad una terrazza a livello/lastrico solare sia sottoposto un solo locale. L'applicazione a detta ipotesi dei criteri dettati dall'art. 1126 c.c., infatti, finirebbe – secondo i giudici di legittimità – per porre a carico dell'unico condomino coperto i due terzi della spesa di rifacimento, ovvero il doppio di quanto dovuto dall'utilizzatore esclusivo dei beni in questione. Là dove "l'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. conferisce pari incidenza alle funzioni di separazione in senso orizzontale, di sostegno e di copertura svolte dalla res".

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO