

Condominio - Terrazza a livello di proprietà esclusiva – impermeabilizzazione e pavimentazione

Condominio – parti esclusive - Terrazza a livello di proprietà esclusiva – impermeabilizzazione e pavimentazione – ripartizione spese – regolamento di condominio - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 968 del 16 gennaio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. I comproprietari di un appartamento sito all'ultimo piano di un complesso condominiale contestavano la legittimità del piano di riparto delle spese di rifacimento del terrazzo di loro proprietà (impermeabilizzazione e pavimentazione), asseritamente adottato dall'assemblea in violazione di norma regolamentare. La Corte di appello, riformava parzialmente la decisione di primo grado, con la quale era stato stabilito che i proprietari della terrazza dovessero sostenere solo le spese relative alla pavimentazione, e sanciva l'applicabilità alla fattispecie dell'art. 1126 c.c. Avverso tale sentenza ricorreva in Cassazione il Condominio con vari motivi e con il primo – ritenuto dalla Corte assorbente dei successivi – censurava la decisione di secondo grado per violazione di legge, con riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 1123 e 1126 c.c. in relazione ad una specifica norma regolamentare, che poneva le spese di pavimentazione integralmente a carico dei rispettivi proprietari. Non senza avere preliminarmente osservato che la Corte di appello, erroneamente, aveva considerato detta terrazza lastrico solare, là dove tale funzione, invece, era svolta solo parzialmente. Dichiarato inammissibile tale ultimo motivo, perché rappresentante una novità nell'ambito del giudizio di legittimità (Cass. n. 2140/2006), il ricorso veniva rigettato per infondatezza.

DECISIONE. Il giudizio veniva deciso sulla base dell'interpretazione della clausola regolamentare, secondo la quale i condomini proprietari ed esclusivi utilizzatori dei lastrici solari e delle terrazze a livello dovevano sostenere le spese inerenti alla pavimentazione della superficie, mentre gli oneri concernenti le asfaltature e gli isolamenti delle solette di copertura venivano poste a carico degli stessi nella misura di 1/3, restando i residui 2/3 a carico degli altri condomini in base alla tabella di proprietà.

L'applicazione integrale, alla fattispecie, dell'art. 1126 c.c. piuttosto che del citato articolo del regolamento era derivata dal fatto che il rifacimento della pavimentazione del terrazzo era collegata inscindibilmente agli interventi strutturali effettuati sulla soletta del terrazzo e non all'uso dello stesso che avrebbe determinato un ammaloramento della superficie di calpestio (nel qual caso avrebbe trovato applicazione la norma regolamentare).

La Corte, pertanto, si uniformava al seguente principio: “Premesso che l'interpretazione del contratto è attività riservata al giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione dei canoni ermeneutici o per vizio di motivazione, il carattere prioritario dell'elemento letterale non va inteso in senso assoluto, atteso che il richiamo contenuto nell'art. 1362 c.c. alla comune intenzioni delle parti impone di estendere l'indagine ai criteri logici, teologici e sistematici” (Cass. n. 16181/2017).

CONDOMINIO

Condominio - Terrazza a livello di proprietà esclusiva – impermeabilizzazione e pavimentazione

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO