

Condominio – in generale – spese comuni - ripartizione –corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 12758 del 18 maggio 2017 - commento

Lastrico solare esclusivo a copertura anche di parti comuni – rifacimento – spese-partecipazione di tutti i condomini- esclusione - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 12758 del 18 maggio 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Con la presente ordinanza la Suprema Corte ha cassato con rinvio la decisione della Corte di Appello di Milano con la quale era stato evidenziato che, insistendo i lastrici solari di proprietà esclusiva anche su parti di natura condominiale (quali galleria e portico pedonali, portineria, atrio ecc.) le relative spese di rifacimento dovevano essere addebitate in misura dei due terzi a tutti i condomini, in quanto la funzione di detti lastrici era quella di coprire anche beni comuni.

Nel ribaltare detta decisione i giudici di legittimità hanno ritenuto che la pronuncia del giudice meneghino fosse in aperto contrasto con il risalente orientamento consolidato della Corte, secondo il quale per la spesa dei due terzi l'art. 1126 c.c. si riferisce solo a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del lastrico solare, alle quali il medesimo funge da copertura. A tale proposito evidenziando che è inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico solare di uso esclusivo coprano parti comuni a tutti i condomini, quali il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondamenta e così via.

Quindi la Corte ha pronunciato il seguente principio di diritto al quale il giudice di rinvio si dovrà uniformare: *“in tema di condominio negli edifici, agli effetti dell’art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d’aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura”*.

Il principio enunciato, tuttavia, non esclude che per effetto della derogabilità dell’art. 1126 c.c. non vi possa essere un regolamento condominiale di natura contrattuale che stabilisca una differente ripartizione delle spese in questione (sempre riferite alla quota dei due terzi), ponendole a carico di tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà.

CONDOMINIO

PARTI COMUNI