



19779/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 09/06/2017 - CC

R.G.N. 4644/2016

non 19779  
C-I

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 4644-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
(omissis) , che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) , rappresnetato e  
difeso dall'avvocato (omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1073/2015 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 22/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/06/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

(omissis) ha proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 1073/2015 del 22 giugno 2015.

Resiste con controricorso il Condominio di (omissis) (omissis).

La sentenza impugnata ha respinto l'appello proposto dallo stesso (omissis) avverso la sentenza n. 1734/2014 del Tribunale di Catania, sezione distaccata di Acireale, la quale aveva parzialmente accolto l'impugnazione della deliberazione assembleare del 24 novembre 2009 del Condominio (omissis)

(omissis), rigettandone però i motivi inerenti la decisione di esecuzione dei lavori di manutenzione della terrazza a livello di copertura della scala B, di proprietà esclusiva del (omissis), come pure quelli legati alla ripartizione delle relative spese accollate anche allo stesso ricorrente, nonostante la clausola convenzionale di esonero dalle spese condominiali a suo favore.

La Corte d'Appello ha ritenuto sussistente la competenza assembleare in ordine all'approvazione dei lavori di manutenzione della terrazza di copertura, in quanto necessari alla stregua della diffida inoltrata dal condomino proprietario del sottostante appartamento, nonché della documentazione fotografica allegata. I giudici del gravame hanno altresì escluso che la clausola, inserita negli atti di acquisto, che esonerava il (omissis) dal "partecipare ad alcuna delle spese condominiali fino a quando rimanga proprietario di unità immobiliari dell'edificio invendute", fosse riferibile anche alle spese dovute dal proprietario esclusivo della terrazza a livello, ai sensi dell'art. 1126 c.c.

Il primo motivo di ricorso di (omissis) deduce violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ex art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, c.p.c., in relazione all'art. 2697 c.c., non sussistendo prova della carenza manutentiva della terrazza di proprietà (omissis), condizione legittimante la deliberazione assembleare di esecuzione delle opere.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione degli artt. 1362 e 2697 c.c. quanto all'assunto obbligo di partecipazione del ricorrente alle spese di manutenzione del terrazzo nonostante la clausola contrattuale di esonero dalla partecipazione alle spese condominiali.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Il primo motivo di ricorso è, allora, infondato perché, in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare o della terrazza a livello non sia comune a tutti i condomini, l'assemblea dei condomini, ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., è tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria degli stessi, ripartendosi poi le spese di riparazione o di ricostruzione, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza, e per i restanti due terzi a carico dei condomini cui la terrazza serve da copertura (Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449). L'obbligo dei condomini dell'edificio, cui il lastrico solare o la terrazza a livello serve di copertura, di concorrere nelle spese di ricostruzione e di manutenzione dello



stesso, trova, quindi, fondamento non già nel diritto di proprietà sul lastrico o sulla terrazza medesimi, ma nel principio in base al quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'*utilitas* che la cosa da riparare o da ricostruire è destinata a dare ai singoli loro appartamenti. Da tanto consegue che sussistono anche i correlativi poteri deliberativi dell'assemblea quanto alle decisioni concernenti la riparazione, la ricostruzione e la sostituzione degli elementi strutturali del lastrico solare o della terrazza a livello, inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti, etc.), senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo, ovverosia il suo carattere reale o personale, spettante a taluni condomini, i quali soltanto, in quanto fruitori delle relative utilità, debbono sostenere le spese di riparazione e manutenzione di quegli altri elementi costruttivi e manufatti (ringhiere e simili ripari) che servono non già alla copertura dell'edificio ma a soddisfare altre utilità del lastrico o di quella parte di esso di uso esclusivo (così Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10602; Cass. Sez. 2, 25/02/2002, n. 2726). La verifica dell'effettiva necessità dell'intervento manutentivo della terrazza a livello di proprietà esclusiva (omissis) attiene ad una valutazione del merito del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, e tale verifica esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., e tanto più dai limiti del sindacato propri del giudizio di cassazione.

Quanto al secondo motivo, è noto come i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possano essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa



convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini. La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione, totale o parziale, per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. 25/03/2004, n. 5975).

Tuttavia, la convenzione sulle spese, ex art. 1123 c.c., contenuta ed approvata negli atti di acquisto delle porzioni di proprietà esclusiva comprese in un condominio, la quale, come si assume nella specie, esonera un condomino dal "partecipare ad alcuna delle spese condominiali fino a quando rimanga proprietario di unità immobiliari dell'edificio invendute", in quanto ha sostanza di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, è oggetto di interpretazione alla stregua degli artt. 1362 e ss. c.c., affidata all'apprezzamento di fatto della volontà negoziale rientrante nelle prerogative del giudice del merito, ed insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure

omesso esame di fatti storici decisivi. Non è in tal senso censurabile l'interpretazione offerta dalla Corte d'Appello di Catania, secondo la quale la clausola convenzionale di esonero di un condomino dal partecipare alle spese condominiali fino a quando rimanesse proprietario di unità immobiliari dell'edificio invendute non fosse riferibile altresì alle spese da quello dovute, in proporzione di un terzo, per il rifacimento della terrazza a livello rientrante nella sua proprietà esclusiva, trattandosi di spese che hanno origine non nell'obbligo di contribuzione *pro quota* agli oneri di conservazione delle parti comuni, quanto nella proprietà individuale dell'appartamento di cui la terrazza sia il prolungamento.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700.00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.


Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del

2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.


Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 giugno 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

9 AGO, 2017

Roma,

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALARICO





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 09 agosto 2017

La presente copia si compone di 7 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92