

Tribunale Roma, Sezione 5 civile
Sentenza 11 febbraio 2020, n. 3011

Massima redazionale
Cortile condominiale - Funzioni - Manutenzione - Criterio di riparto delle spese - Art.
1125 c.c. - Fattispecie

Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolva simultaneamente anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, deve essere individuato in funzione delle opere che devono essere realizzate. In relazione ad un cortile condominiale il cui piano di calpestio funga anche da copertura dei piani interrati di proprietà esclusiva, ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'art. 1125 c.c., secondo cui le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti o dei solai sono sostenute in parti uguali restando, invece, a carico del proprietario del piano superiore la manutenzione della copertura del pavimento (alla cui usura contribuisce in via esclusiva) ed a carico del proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinta del soffitto. Nella fattispecie il cortile interessato ai lavori era bene comune, nonché fungeva da copertura del sottostante locale di proprietà esclusiva dell'attrice. Le spese da ripartire riguardavano lavori di manutenzione straordinaria della struttura, dovendosi così applicare il criterio di ripartizione in parti uguali della spesa di impermeabilizzazione/rifacimento del solaio a mente dell'art. 1125 c.c.. Avendo l'assemblea illegittimamente deliberato in deroga a detti criteri di riparto, la delibera impugnata veniva dichiarata affetta da nullità avendo leso il diritto dell'attrice.

Integrale
Cortile condominiale - Funzioni - Manutenzione - Criterio di riparto delle spese - Art.
1125 c.c. - Fattispecie

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 21870/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

(...) SRL

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv. Ro.Ma. che la rappresenta e difende come da procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO VIA (...)

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv. Fr.Mo. che lo rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con il ricorso introduttivo del presente giudizio l'attrice esponeva quanto segue. Di essere proprietaria di un locale posto al piano seminterrato sottostante un cortile condominiale facente parte del convenuto ente di gestione. Che, con Delib. del 9 novembre 2017, l'assemblea aveva approvato, al punto 3 let. C dell'o.d.g., la spesa per la manutenzione dei lucernai del cortile interno, ammalorati a cagione di precedenti infiltrazioni, ponendo, l'intera spesa, a carico esclusivo di essa attrice. Che il criterio scelto era errato in quanto la spesa avrebbe dovuto essere attribuita per intero ai proprietari del cortile soprastante del quale i lucernai costituiscono la pavimentazione ovvero, in subordine, la spesa avrebbe dovuto essere ripartita in base al criterio di cui all'art. 1125 c.c.. Che, quindi, la delibera impugnata era illegittima. Ciò premesso chiedeva che la delibera impugnata fosse annullata in quanto assunta in violazione del criterio di cui all'art. 1125 c.c. seconda parte ed in subordine che fosse annullata in quanto approvata in violazione del criterio di cui all'art. 1125 c.c. prima parte.

Si costituiva il convenuto chiedendo il rigetto dell'avversa domanda con la deliberata spesa da porre a solo carico dell'attrice. In via subordinata chiedeva che la spesa fosse ripartita a mente dell'art. 1125 c.c. (pavimentazione a carico del Condominio, intonaco e tinta dell'attrice e massetto, coibentazione in parti uguali). Con vittoria di spese da distrarre.

Disposta la trasformazione del rito e precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 12-11-2019 con i termini ex art. 190 c.p.c..

Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolva contemporaneamente anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, va individuato in funzione delle opere che concretamente devono essere realizzate. Così, nel caso si debba procedere alla mera manutenzione della pavimentazione, i costi andranno ripartiti in maniera proporzionale fra tutti i condomini mentre i lavori relativi alla struttura andranno divisi in due quote di cui la prima a carico di tutti i condomini e la seconda a carico dei proprietari dei locali posti al piano interrato (Cass. 2243/12).

Invero, in relazione ad un cortile condominiale il cui piano di calpestio funga anche da copertura dei piani interrati di proprietà esclusiva, ricorrono le condizioni per un'applicazione dell'art. 1125 c.c. che afferma che le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti o dei solai sono sostenute in parti uguali restando, invece, a carico del proprietario del piano superiore la manutenzione della copertura del pavimento (alla cui usura contribuisce in via esclusiva) ed a carico del proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinta del soffitto (Cass. 18194/05 e Cass. 10858/10).

La deroga a tale criterio legale di riparto può in ipotesi rinvenirsi nel caso in cui le opere di manutenzione siano conseguenza di un fatto proprio (Cass. 18420/11) di una sola delle parti (ad esempio se taluno, per fatto proprio nel corso di altri lavori, abbia recato danno al solaio manomettendolo) e non invece quando l'intervento manutentivo sia mera conseguenza, come emerso pacificamente nel caso in esame, di un degrado dovuto all'usura del tempo ed all'inerzia delle parti; irrilevante se l'incuria abbia ulteriormente cagionato danni a parti solitarie.

Nel caso in esame risulta pacifico che il cortile interessato ai lavori è bene comune e che lo stesso costituisce altresì copertura del sottostante locale di proprietà esclusiva dell'attrice (così integrando una struttura complessa formata dalla pavimentazione al piano superiore, dalle volte al piano inferiore e da un solaio nel mezzo). E' inoltre emerso che le spese da ripartire riguardano lavori di manutenzione straordinaria della struttura che divide i piani come si ricava dal fatto che si rendono necessarie opere non di mero rifacimento del manto di copertura (in ipotesi usurato perché utilizzato per il passaggio: da imputare al solo Condominio) o di pitturazione del soffitto del locale dell'attrice (da imputare solo a quest'ultima) ma di impermeabilizzazione della struttura costituente il solaio che divide la parte comune soprastante da quella solitaria sottostante. Donde l'applicazione del criterio di ripartizione in parti uguali della spesa di impermeabilizzazione/rifacimento del solaio a mente dell'art. 1125 c.c. (rimanendo a carico del Condominio la spesa per la quota parte dovuta per la mera pavimentazione e dell'attrice per realizzare l'intonaco e la pitturazione delle volte all'interno del locale di sua proprietà).

L'assemblea ha illegittimamente e volutamente deliberato, come si desume da quanto affermato dallo stesso convenuto (pur non essendo stato prodotto il capitolato), in deroga a detti criteri di riparto donde la delibera deve, pertanto, essere dichiarata affetta da nullità avendo leso il diritto dell'attrice (Cass. 6714/10).

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, in favore di parte attrice, le spese di questo giudizio che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo dichiara la nullità delibera di riparto della spesa approvata, in data 9.11.2017, dall'assemblea al punto 3 let. C dell'o.d.g.,

Condanna il convenuto alla refusione, in favore dell'attrice, delle spese di lite che si liquidano in complessivi Euro5150,00,00 di cui Euro350,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed Euro1800,00 per compensi, oltre iva, oneri e spese generali.

per spese vive comprensive del contributo unificato ed Euro 4000,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Roma il 10 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria l'11 febbraio 2020.