

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 4 luglio 2020

Integrale

**Condominio - Riparazione o ricostruzione del lastrico solare - Onere gravante su tutti i partecipanti al condominio - Funzione del lastrico solare**

TRIBUNALE NAPOLI

QUARTA SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale, in persona del Giudice monocratico, dott.ssa Carla Sorrentini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3992/2017, avente ad oggetto: opposizione a delibera assembleare, e vertente

TRA

IO.GA. E IO.PI., elett.te dom.ti in Pompei, via (...), presso lo studio dell'avv. Pa.Ma., da cui sono rapp.ti e difesi, in virtù di procura a margine dell'atto di citazione.

OPPONENTI

E

CONDOMINIO DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI, VIA (...) "...", in persona dell'amministratore p.t., elett.e dom.to in Napoli, via (...), presso lo studio degli avv.ti Am.Ch., Fa.Ch., Fe.Di. e Pi.Ch., da cui è rapp.to e difeso, in virtù di procura in calce all'atto di citazione.

OPPOSTO

FATTO E DIRITTO

Gli attori, comproprietari di un'unità immobiliare sita nella scala A del Condominio di via Luca Giordano n. 15, impugnavano la delibera assembleare adottata in data 18/7/16, deducendo che la stessa non era stata approvata con un numero di voti rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio in quanto le deleghe al condomino Ga. erano state rilasciate in violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. Asserivano, inoltre, che la delibera era illegittima anche sotto il profilo della ripartizione tra tutti i condomini delle spese occorrenti all'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante l'appartamento della condomina Se.An., ricadendo l'appartamento di de quo nella scala C.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il Condominio del fabbricato di via (...) (d'ora in poi per brevità solo "Condominio") che, resistendo alla domanda, ne chiedeva il rigetto in ragione della sua dedotta infondatezza. In particolare, evidenziava che la delibera impugnata era stata approvata validamente in quanto le deleghe conferite allo stesso condomino erano inferiori al numero massimo previsto dalla legge e che la spesa relativa al lastrico solare era stata legittimamente ripartita, trattandosi di bene destinato all'uso a tutti i condomini.

Indi, la causa, all'udienza del 31/1/2020, veniva riservata in decisione, previa assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle memorie conclusionali e delle memorie di replica.

Così riassunti i termini della controversia, rileva il Tribunale che l'opposizione proposta è infondata e va, pertanto, rigettata.

Invero, con il primo motivo di contestazione, gli attori hanno eccepito l'invalidità della delibera impugnata per eccesso di delega, sostenendo l'avvenuto conferimento, in favore del condomino Fe.Ga., di sei deleghe, in violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. che vieta che il delegato possa rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale dell'edificio.

Orbene, giova evidenziare al riguardo che l'art. 67 (in particolare, commi 1 e 5) disp. att. c.c., a seguito della riforma del 2012, ha subito cambiamenti complessivamente ispirati dallo scopo di regolare l'esercizio del diritto dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee, prescrivendo, anzitutto, la forma scritta della delega e facendo poi divieto al delegato di rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore dell'edificio ove i condomini siano più di venti. La norma si intende inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, con la conseguenza che la partecipazione all'assemblea condominiale di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante, o meno, del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione stessa (cosiddetta prova di resistenza).

L'aspetto più dibattuto e che viene in rilievo anche nella controversia in esame, attiene al se il divieto scatti quando è oltrepassata una soltanto delle citate soglie o se invece occorre che sia il numero dei condomini che il valore dei millesimi sia superiore ad un quinto.

L'interpretazione più aderente al dato normativo e più in linea con la ratio della norma, che è quella di limitare l'eccessivo potere di rappresentanza in seno all'assemblea, è che il divieto scatti quando entrambi i suindicati valori siano oltrepassati, così inducendo a ritenere l'uso della congiunzione "e" da parte del legislatore, che è chiaramente indicativa della volontà di accumunare entrambe le soglie citate. Del resto, c'è almeno un altro caso in cui il legislatore ha espresso in modo del tutto analogo la medesima volontà ed è rappresentato dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. secondo cui "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti "e" almeno la metà del valore dell'edificio". L'interpretazione in oggetto, d'altra parte, è quella preferibile anche considerando che, diversamente opinando, si arriverebbe all'assurdità di ritenere che, se un condomino di un edificio con oltre venti condòmini possedesse più di 200 millesimi, non potrebbe mai delegare nessuno a rappresentarlo in assemblea, il che ovviamente rappresenterebbe una grave compromissione del diritto all'espressione di voto in assemblea.

Tanto chiarito, pertanto, deve escludersi che nella fattispecie in esame sia stato violato il divieto posto dall'art. 67 disp. att. c.c., atteso che, essendo il numero dei condomini pari a 38 ed avendo il Ga. ricevuto 6 deleghe, non risulta oltrepassato il limite di un quinto dei condomini, pari a 7,6, ma solo quello dei millesimi corrispondenti a 220,12.

Con il secondo motivo di impugnazione, gli attori contestano la ripartizione tra tutti i condomini delle spese relative all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare della scala "C", e messa in sicurezza del relativo solaio, sostenendo che le stesse andavano ripartite solo tra i condomini della suddetta scala, di cui essi non fanno parte.

Orbene, l'obbligo di provvedere alla riparazione e/o ricostruzione del lastrico solare in linea di principio grava su tutti i partecipanti al condominio. Il lastrico solare, infatti, anche se di proprietà esclusiva, assolve alla funzione di copertura dell'intero fabbricato ed alla sua manutenzione devono concorrere tutti i comproprietari. Questi ultimi, quali custodi della cosa, rispondono nei confronti dei terzi (nonché dei singoli condomini) per gli eventuali danni derivanti dalla mancata manutenzione (Cass. 17/1/2011, n. 941). In particolare, negli edifici condominiali costituiti da un corpo di fabbrica unico, il lastrico solare assolve alla funzione di copertura dell'intero edificio e, dunque, le spese concernenti la riparazione dello stesso non possono essere poste a carico dei soli proprietari delle unità immobiliari poste nella verticale sottostante la porzione da riparare o solo a carico degli immobili dell'ultimo piano. Infatti, il principio cardine che governa la suddivisione delle spese concernenti il lastrico è costituito dall'utilità e dal vantaggio tratto dai proprietari degli immobili cui il lastrico serve in quanto finge da copertura o, comunque, al cui uso è destinato. Tale principio è sancito dall'art. 1123 c.c. - di cui l'art. 1126 c.c. costituisce un'applicazione - il quale al terzo comma prevede esplicitamente "qualora un edificio abbia più scale cortili o lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

Tutto ciò precisato, nella fattispecie in esame, è pacifico che le spese della cui ripartizione si discute riguardano il lastrico soprastante la proprietà Severino, ubicata nella scala "C", che, secondo l'assunto degli oppositori, dovrebbero gravare unicamente a carico dei proprietari delle unità immobiliari site nella suindicata scala.

L'assunto non può essere condiviso. In primo luogo, deve evidenziarsi che il lastrico di cui si controverte è quello denominato "C1" nella relazione redatta dall'arch. Fa., allegata alla produzione di parte attrice, che risulta essere di proprietà condominiale, non esistendo alcun titolo contrario e trovando applicazione il disposto generale di cui all'art. 1117 c.c. A tale lastrico, come emerge dalla citata relazione, si accede dal torrino scala condominiale e sullo stesso sono allocati i bocchettoni delle pluviali che, come evidenziato dal suindicato professionista, "hanno il compito di raccogliere l'acqua proveniente dall'intera area dei terrazzi". Il regolamento condominiale prevede, poi, l'obbligo dei condomini di usare la terrazza condominiale per lo sciorinamento dei panni, essendo assolutamente vietato stenderli al di fuori dei balconi e delle finestre (art. 12).

Ebbene, alla luce degli evidenziati elementi, deve ritenersi che legittimamente le spese relative agli interventi realizzati sul lastrico in oggetto sono state poste a carico di tutti i condomini, dovendosi escludere che, per le sue caratteristiche strutturali, lo stesso assolve all'uso e al godimento soltanto dei condomini della scala "C". In primo luogo, infatti, deve evidenziarsi che l'edificio condominiale risulta costituito da un unico corpo di fabbrica, sicché il lastrico solare, anche se suddiviso in porzioni di cui alcune di proprietà esclusiva ed altre di proprietà comune, da un punto di vista strutturale e funzionale, assolve alla funzione di copertura dell'intero edificio e non già delle sole unità immobiliari ubicate nella verticale sottostante alla singola porzione. In secondo luogo, come si è visto, la porzione in discussione non è destinata a soddisfare le utilità soltanto di alcune proprietà esclusive, essendo ivi allocati i bocchettoni delle pluviali in cui confluiscono le acque piovane provenienti dall'intero lastrico di copertura del fabbricato. Infine, non può trascurarsi di considerare la già citata norma del regolamento condominiale, che consente a tutti i condomini di accedere ai lastrici di proprietà condominiale per lo sciorinamento dei panni, trattandosi anche in questo caso di un'utilità prevista a vantaggio dell'intera collettività condominiale e non solo di alcuni proprietari esclusivi.

In definitiva, alla luce delle considerazioni svolte, l'opposizione proposta deve essere rigettata.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono poste a carico degli opposenti nella misura liquidata come da dispositivo, applicando i parametri medi previsti per le cause di valore fino ad Euro 5.2001,00, tenuto conto del valore dell'obbligazione oggetto di contestazione.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla opposizione proposta da Io.Ga. e Io.Pi., con atto di citazione notificato in data 1/2/2017, nei confronti del Condominio del fabbricato sito in Napoli, via (...), così provvede:

a) rigetta l'opposizione;

b) condanna gli opposenti al pagamento, in favore del Condominio sito in Napoli, via (...), delle spese del giudizio, che liquida in complessivi Euro 2.430,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfetarie, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Napoli il 4 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 28 luglio 2020.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 4 luglio 2020

Massima redazionale

### **Condominio - Riparazione o ricostruzione del lastrico solare - Onere gravante su tutti i partecipanti al condominio - Funzione del lastrico solare**

---

In materia condominiale l'obbligo di provvedere alla riparazione e/o ricostruzione del lastrico solare in linea di principio grava su tutti i partecipanti al condominio. Il lastrico solare, infatti, anche se di proprietà esclusiva, assolve alla funzione di copertura dell'intero fabbricato ed alla sua manutenzione devono concorrere tutti i comproprietari. Questi ultimi, quali custodi della cosa, rispondono nei confronti dei terzi (nonché dei singoli condomini) per gli eventuali danni derivanti dalla mancata manutenzione. In particolare, negli edifici condominiali costituiti da un corpo di fabbrica unico, il lastrico solare assolve alla funzione di copertura dell'intero edificio e, dunque, le spese concernenti la riparazione dello stesso non possono essere poste a carico dei soli proprietari delle unità immobiliari poste nella verticale sottostante la porzione da riparare o solo a carico degli immobili dell'ultimo piano. Infatti, il principio cardine che governa la suddivisione delle spese concernenti il lastrico è costituito dall'utilità e dal vantaggio tratto dai proprietari degli immobili cui il lastrico serve in quanto finge da copertura o, comunque, al cui uso è destinato.