GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Roma | Sezione 8 | **Civile** | **Sentenza** | 9 marzo 2021 | **n. 1792**

Data udienza 24 febbraio 2021

Integrale

Condominio - Lastrico solare - Uso esclusivo - Requisiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE OTTAVA CIVILE

La Corte, nelle persone dei Magistrati:

Dott. Nicola Pannullo Presidente rel.

Dott. Giampiero Barrasso Consigliere

Dott. Gisella Dedato Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in secondo grado iscritta al n. R.G. 7979/2018 trattenuta in decisione all'udienza del 26/11/2020, promossa

da

CONDOMINIO in ROMA VIA (...) 8/I (C.F. (...)), in persona dell'amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato in Roma via (...) presso lo studio dell'Avv. DE.FE., che lo rappresenta e difende in virtù della procura alle liti in atti

- appellante -

contro

GAUDIOSO CARLA (C.F. (...)), elettivamente domiciliata in FROSINONE VIA (...) presso lo studio dell'Avv. CE.FR. che la rappresenta e difende, in virtù della procura alle liti nella memoria di costituzione di nuovo difensore in atti

- appellata -

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 8424/2018

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

Con atto di citazione notificato il 24 aprile 2013 Gaudioso Carla conveniva in giudizio il Condominio di Roma Via (...) 8/I, in qualità di proprietaria dell'appartamento interno 2 del predetto condominio, al fine di sentir dichiarare l'annullamento del punto 4) della delibera adottata dall'assemblea dei condomini in data 26 marzo 2013 relativa alla ripartizione delle spese di rifacimento del lastrico solare - terrazza a livello dell'appartamento e delle spese di CTU in altro giudizio poste a suo carico, sostenendo l'applicabilità al caso di specie dell'art. 1126 c.c. per le spese derivanti dal rifacimento del lastrico solare in uso esclusivo in seguito ad infiltrazioni.

Si costitutiva in data 30.10.2013 il Condominio, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice e ritenendo invece applicabile l'art. 1125 c.c. per non potersi considerare la terrazza di cui è causa come un lastrico solare, non essendo questa posta sulla sommità dell'edificio, ma al piano rialzato e pertanto non avente funzione di né di copertura del fabbricato, né rientrante tra le parti comuni ex art. 1117 c.c.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Con sentenza n. 8424/2018 emessa il 24 aprile 2018 il Tribunale di Roma, accertato che la terrazza a livello di parte attrice è assimilabile ad un lastrico in uso esclusivo, riteneva applicabile l'art. 1126 c.c. e per l'effetto accoglieva la domanda attorea, annullando la delibera assunta dal Condominio con riferimento all'applicazione del criterio di ripartizione delle spese di manutenzione e respingendo le altre domande.

Avverso la suddetta sentenza ha proposto appello in data 21 dicembre 2017 il Condominio di Via (...) 8/I chiedendo la totale riforma della sentenza e rassegnando le conclusioni in epigrafe trascritte.

Si è costituita Gaudioso Carla e, contestata la fondatezza delle pretese di controparte, ha chiesto la conferma della sentenza appellata, rassegnando le conclusioni in epigrafe trascritte.

All'udienza del 26.11.2020, la causa è stata trattenuta in decisione con trattazione scritta e assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e note di repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE.

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione sollevata da parte appellata di inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis e ter c.p.c., implicitamente respinta nel corso del giudizio all'udienza del c.d. "filtro" in appello.

Ciò detto, l'appello è fondato.

Con un complesso motivo di appello il Condominio di Via (...) 8/I Roma contesta l'illegittimità e l'erroneità della sentenza impugnata per errata e falsa applicazione degli artt. 1125 e 1123, comma 2, c.c. per aver il primo giudice erroneamente ritenuto applicabile al caso di specie l'art. 1126 c.c. considerando la terrazza di cui è causa un lastrico in uso esclusivo della condomina Gaudioso, tale per cui il riparto delle spese relative alla manutenzione è da individuare nella parte di un terzo a carico della predetta condomina e nella parte di due terzi a carico di tutti gli altri condomini il cui lastrico serve.

La causa verte pertanto, nel caso concreto, sull' applicazione della norma, alternativamente dell'art. 1126 c.c. secondo il giudice "a quo" o delL'art. 1125 c.c., secondo la prospettazione del Condominio appellante.

In specie, l'applicazione dell'art. 1126 c.c. invocato dalla Gaudioso postula l'esistenza di un lastrico solare in uso esclusivo, il quale, secondo la definizione comune offerta in giurisprudenza, è da intendersi come "una superficie scoperta posta alla sommità di alcuni appartamenti e al contempo sullo stesso piano di altri, costituendone parte integrante strutturalmente e funzionalmente... che è destinata soprattutto a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto" (vedi Cass. 18/8/1990, n. 8394) nonché come "superfici terminali dell'edificio che hanno preminente funzione di copertura-tetto, di protezione dell'edificio stesso, oltre ad eventuali funzioni utili ma accessorie, come spazio praticabile a usi diversi; essi possono essere costituiti anche da terrazze a livello di appartamenti, purché esplichino la funzione prevalente di copertura dei piani sottostanti" (vedi ex plurimis, Cass. n. 3672/1997).

Dalla definizione corrente si evince pertanto che la funzione principale del lastrico solare è quella di copertura dei piani sottostanti, essendo possibile l'equiparazione alla terrazza solo nel caso in cui essa ricopra la stessa specifica funzione.

Nel caso di specie, occorre prendere le mosse dalla stessa descrizione fatta in primo grado dalla Gaudioso, che definisce "tale appartamento è situato ad un piano dello stesso Condominio, rialza-to al piano terra e al livello della strada (che corre in discesa davanti all'edificio condominiale) ed è circondato da un giardino di sua proprietà" (v. atto di citazione in primo grado ex art. 1137 c.c.). Tale giardino o cortile non è quindi parte terminale e di copertura dell'edificio e pertanto la Corte ritiene non corretta l'applicazione dell'art. 1126 c.c. e ciò per l'assorbente rilievo che la parte dell'appartamento della Gaudioso di cui è causa non ha funzione di copertura degli immobili di tutti i condomini, ma solo di due box di proprietà esclusiva di soli due condomini.

Non può dunque condividersi quanto ritenuto dal primo giudice il quale assimila la terrazza della Gaudioso ad un lastrico solare di uso esclusivo, difettando la funzione specifica di copertura in quanto il giardino è fuori dalla proiezione del villino (v. parere dell'A.N.A.C.I. richiamato dal Condominio appellante in primo grado) e dovendosi peraltro individuare la ratio della norma ex art. 1126 c.c. nella divisione delle spese di riparazione in funzione della utilitas che il lastrico assicura sia al condomino proprietario e sia agli altri condomini, non ricorrente nel caso di specie.

In considerazione della sua posizione posta al di fuori della proiezione dell'edificio condominiale nonché del fatto che essa funge da copertura limitatamente ad alcune unità immobiliari, la Corte ritiene che sia più corretto qualificarla come un giardino/cortile privato.

Sussistono pertanto i presupposti per l'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., come correttamente applicato in seno alla delibera condominiale, il quale accolla le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa ripartite tra chi determina la necessità di tale manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 comma 2 c.c. (v. Cass. civ., sez. II, 28/05/2019, n. 14511)

Va quindi confermata la legittimità della delibera impugnata in parte qua (punto 4 dell'ordine del giorno) e, in corretta applicazione dell'art. 1125 c.c., è valida la ripartizione delle spese al 50% a carico della Gaudioso e il restante 50% da ripartire tra il condominio ed i restanti condomini proprietari dell'appartamento e dei due box sottostanti, così come riportate nel verbale di assemblea del 26 marzo 2013: Sig.ra Gaudioso Euro

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

7550,00, Sig. Pi. Euro 3775,00, Sig. Sa. Euro 1132,50,00, Sig. Tr. Euro 1132,50, Condominio Euro 1510,00.

Sulla scorta delle considerazioni sin qui svolte, la Corte accoglie l'appello proposto dal Condominio di Via (...) 8/I e, per l'effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Roma n. n. 8424/2018, dichiara valida la delibera impugnata punto 4 dell'o.d.g.; conferma nel resto l'illegittimità della delibera che aveva posto a carico dell'appellata le spese di CTU ing. Capponi nel giudizio RG 66837/2014.

L'esito complessivo della lite, con l'annullamento in parte della delibera impugnata, suggerisce per l'accertata soccombenza reciproca e la controvertibilità delle questioni di diritto trattate, l'integrale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi del giudizio.

Non ricorrono i presupposti della condanna del Condominio ex art. 96 c. p.c..

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, così provvede:

a) accoglie l'appello e, in riforma della sentenza del Tribunale di Roma n. 8424/2018, dichiara la legittimità della delibera impugnata del 26.3 2013 punto 4) dell'o. d.g.

b) respinge la domanda proposta dall'appellata di condanna del Condominio appellante per lite temeraria ex art. 96 c.p.c..

c) compensa le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio.

Così deciso in Roma il 24 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 9 marzo 2021.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA