

Riparazione del cortile o viale di accesso al condominio che svolge anche la funzione di copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino

(18/06/2010) Cassazione Civile, Sezione II, 5 maggio 2010 n. 10858

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 c.c., comma 2

a) nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1126 cod. civ., l'accollo al condomino proprietario esclusivo del lastrico solare o che ne ha l'uso esclusivo trova una spiegazione nell'uso particolare rispetto alla normale funzione di copertura che tale lastrico svolge, con conseguente più rapido degrado dello stesso, mentre nel caso in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini;

b) ove, poi, il solaio funga da cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative ai condomini dei locali sottostanti;

c) in tale ipotesi (che ricorre appunto nella fattispecie in esame) è quindi da escludere l'applicazione analogica dell'art. 1126 c.c., sussistendo invece le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., "il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

(Fonte: Condominio Web)