



11484/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

cc

FPD

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 07/04/2017 - CC

R.G.N. 2693/2016
Cau M. S.
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2693-2016 proposto da:

ROSSELLA, ANGELA MARIA, [;
ANTONIO, elettivamente domiciliati in ROMA, ;
; ;
;]

- ricorrenti -

contro

CALOGERO, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA ;
; ;
;

- controricorrente -

nonchè contro

6035 / 7x

CONDOMINIO CAVOUR VIA CAVOUR 15 GALLARATE,
PROVASOLI MARIO, CICOGNANI MARIA GRAZIA, CALABRESE
FARIDA, FONTANA SERGIO MARIO, CARDANI BESOZZI
GIOVANNA, INTIS SRL;

- intimati -

avverso la sentenza n. 2642/2015 della CORTE D'APPELLO di
MILANO, depositata il 22/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 07/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Angela Maria Rossella e Antonio i
propongono ricorso per cassazione articolato in unico motivo
avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n.
2642/2015 del 22 giugno 2015. La sentenza impugnata, in
parziale riforma della decisione di primo grado resa dal
Tribunale di Busto Arsizio, sezione distaccata di Gallarate, ha
dichiarato che le spese inerenti il rifacimento dei lastrici solari
siti al quinto ed al sesto piano della scala B dell'edificio del
Condominio Cavour di via Cavour 15, Gallarate, oggetto della
deliberazione assembleare del 23 giugno 2011, debbano essere
sostenute per un terzo dai proprietari esclusivi dei lastrici e per
due terzi da tutti i restanti condomini. La Corte d'Appello di
Milano ha posto in evidenza come i lastrici solari insistono su
*"porzione di immobile in seno alla quale si trovano anche parti
di proprietà comune dell'intera Comunione (galleria pedonale,
portico pedonale, portineria, atrio, piani interrati, corselli box)"*,
e quindi costituiscono *"copertura non solo delle unità
immobiliari site ai piani sottostanti e di proprietà esclusiva dei
rispettivi comunisti, ma pure, appunto, di tali parti comuni"*.
Per questo, a dire dei giudici dell'appello, non vi sarebbe

ragione alcuna per cui i condomini della scala B debbano farsi esclusivo carico di parti che ricadono nella proprietà comune anche della scala A. Inoltre, la Corte d'Appello ha messo in rilievo come l'art. 8 del Regolamento Condominiale preveda che le spese riguardanti le parti comuni si suddividano in proporzione della quota millesimale di proprietà di ciascuno dei comproprietari.

L'unico complesso motivo del ricorso di Angela Maria , Rossella , Antonio denuncia il travisamento degli artt. 1126 c.c. e 68 disp att. c.c.

Resiste con controricorso Calogero Siclari.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensiva, il Condominio Cavour di via Cavour 15, Gallarate, Farida Calabrese, INTIS s.r.l., Sergio Maria Fontana, Giovanna Cardani Besozzi, Maria Grazia Cicognani e Mario Provasoli.

Ritenuto che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, 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.

L'unico motivo di ricorso è fondato.

La decisione della Corte d'Appello di Milano contrasta con la giurisprudenza di questa Corte consolidatasi sulla base di risalente e costante orientamento.

L'art. 1126 c.c., obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", si riferisce evidentemente a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da



copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto (cfr. Cass. Sez. 2, n. 7472 del 04/06/2001; Cass. Sez. 2, n. 3542 del 15/04/1994; Cass. Sez. 2, n. 244 del 29/01/1974; anche Cass. Sez. 2, n. 2726 del 25/02/2002).

Come meglio ancora spiegato da Cass. Sez. 2, n. 2821 del 16/07/1976, l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio (come invece ha ritenuto la Corte d'Appello di Milano), ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione. Del resto, è pressoché inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condomini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condomini, l'art. 1126 c.c. non avrebbe alcuna pratica applicazione.

Giacché, peraltro, l'art. 1126 c.c. non è compreso tra le disposizioni inderogabili richiamate dall'art. 1138 c.c., certamente il regolamento del condominio può stabilire la ripartizione delle relative spese in modo pattizio, pure ponendo le stesse a carico di tutti i condomini, ma a tal fine occorre che sia adottata una convenzione espressa di deroga al criterio legale, e tale certamente non si rivela l'art. 8 del Regolamento condominiale cui fa cenno la Corte d'Appello di Milano, il quale, disponendo che le spese per le parti comuni si suddividono in proporzione alla quota millesimale di proprietà di ciascuno, risulta mera traslitterazione dell'art. 1123, comma 1, c.c.

La sentenza impugnata deve essere quindi cassata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Il giudice di rinvio deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto:

"In tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura".

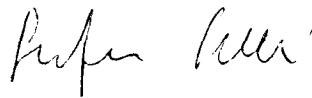
P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 7 aprile 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi: 10 MAG. 2017.



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASINETTI

