

## **ARTICOLO 1125 C.C.**

### **MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI, DELLE VOLTE E DEI SOLAI**

I soffitti, le volte e i solai sono le strutture murarie che hanno la funzione di dividere orizzontalmente due piani sovrastanti e che hanno la funzione di sostegno e copertura.

In particolare, il solaio divide due piani sovrapposti ed ha funzione di soffitto (parte sotto al solaio) per il piano sottostante e la funzione di piano di posa del pavimento per il piano soprastante.

Il soffitto che ha una superficie curva viene chiamata volta.

I solai che dividono le unità immobiliari poste su due piani sovrapposti sono di proprietà comune dei due (o più) condomini (presunzione comunione), mentre il pavimento è di proprietà esclusiva del condomino del piano soprastante, ed il soffitto o la volta è di proprietà esclusiva del condomino del piano sottostante.

L'art. 1125 c.c. disciplina la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, precisando che sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Raramente i regolamenti di condominio prevedono una disciplina diversa dall'art. 1125 c.c. , per cui solitamente o lo richiamano semplicemente o lo ignorano completamente.

Tale articolo rientra quelli derogabili, per cui autonomamente i soggetti interessati possono stabilire un diverso criterio di ripartizione.

In genere, l'Amministratore di condominio fa eseguire opere a solai, soffitti e pavimenti e provvede alla relativa ripartizione delle spese se il solaio separa una parte comune condominiale (androne, locali tecnici comuni, etc.).

In questo caso l'art. 1125 c.c. si applica considerando da un lato l'eventuale condomino proprietario dell'unità immobiliare esclusiva (ipotesi semplificata) e dall'altro il Condominio ovvero tutti i condomini (compreso il condomino proprietario dell'unità esclusiva) in quanto comproprietari della parte comune.

L'art. 1125 c.c. si applica esclusivamente ad opere di riparazione e ricostruzione conseguenti a naturale degrado e venustà.

mentre non si applica:

- nel caso in cui le opere siano eseguite per abbellimento (restano infatti escluse opere con funzioni meramente estetiche o ornamentali);
- quando trova applicazione il principio di responsabilità ovvero se ad esempio le opere siano necessarie a seguito di una responsabilità del:
  - Condominio per difetto, guasto, opere o cattiva manutenzione di parti comuni (ad. es. per cedimento per rotazione del corpo di fabbrica nelle sue strutture comuni, rottura tubazioni di impianto fognario, infiltrazioni acqua muri perimetrali, scoppio caldaia, riparazione lastrico, etc.)
  - singolo condomino (ad es. allagamento per incuria)

In questi casi la spesa dovrà essere addebitata applicando il principio di responsabilità e quindi al responsabile dei danni.

Se il responsabile del danno (artt. 2043 e seguenti c.c.) è il Condominio, l'Amministratore deve provvedere alla esecuzione delle opere e deve riferirne alla prima assemblea se si tratta di interventi aventi il requisito di urgenza o convocare l'assemblea se si tratta di interventi non urgenti, applicando i conformi quorum deliberativi.

## **APPLICAZIONE ART. 1125 C.C. : BALCONE AGGETTANTE E BALCONE INCASSATO**

### **Criteri di ripartizione delle spese della soletta del balcone.**

Non vi è Condominio dove, con il passare del tempo, non ci sia stata la necessità di intervenire sui balconi di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

La questione è stata oggetto di numerosi interventi da parte della giurisprudenza, anche contrastanti tra loro, trattandosi di materia assai complessa.

In passato l'art. 1125 c.c. veniva applicato anche per le spese relative alla riparazione e ricostruzione della soletta dei balconi, perché considerata un prolungamento della soletta divisoria (soletta interpiano).

Coerentemente le spese del pavimento erano a carico del proprietario del balcone; mentre quelle per l'intonacatura, la tinteggiatura e la decorazione del sottofondo-soffitto spettavano al condomino di sotto, che godeva della copertura del balcone.

Tale posizione è oggi abbandonata e si distingue tra **balconi aggettanti** e **balconi incassati**.

In altri termini, le regole sulla ripartizione delle spese per la riparazione dei balconi variano a seconda del tipo di balcone.

Secondo l'orientamento dominante i **balconi aggettanti** (cioè i balconi che sporgono rispetto alla facciata dell'edificio) costituiscono prolungamento dell'appartamento dal quale si protendono; sono quindi di proprietà esclusiva e non possono considerarsi neppure in parte di proprietà del proprietario dell'appartamento sottostante.

Ne consegue l'impossibilità di applicare, anche in via analogica, l'art. 1125 c.c.

Tale posizione, già chiarita dalla Cassazione con sentenza n. 14576 del 30 luglio 2004, è stata ribadita talaltro dalla stessa con sentenza n. 15913 del 17 luglio 2007. Recentemente la Corte di Cassazione è nuovamente intervenuta sull'argomento con la sentenza n. 218 del 5 gennaio 2011 e la sentenza n. 587 del 12 gennaio 2011.

Situazione ben diversa si configura nel caso di **balconi incassati** nel perimetro dei muri portanti dell'edificio (ovvero quelli che non sporgono rispetto ai muri perimetrali).

In tal caso la soletta dei balconi è ritenuta un prolungamento del solaio divisorio tra i due piani sovrastati e pertanto con funzioni di separazione, di copertura e di sostegno dei piani dell'edificio.

Ne consegue che troverà applicazione l'art. 1125 c.c.

Solo per completezza si menziona una posizione giurisprudenziale minore, supportata dalla sentenza n. 11029 del 15 luglio 2003 Corte Cassazione, secondo la quale i balconi non aggettanti ovvero quelli incassati nel perimetro dell'edificio, sono equiparati ai lastrici solari, per cui per le spese della soletta, occorre fare riferimento all'art. 1126 del Codice Civile che prevede 1/3 della spesa a carico del proprietario del balcone oggetto di riparazione, che lo utilizza come calpestio e 2/3 della spesa a carico dei condomini proprietari dei balconi sottostanti, che si giovano della copertura. Si ribadisce che tale posizione marginale non è supportata dalla giurisprudenza dominante.

### **Criteri di ripartizione delle spese dei frontalini.**

Lo stesso principio, per analogia, si applica anche alle spese relative alla manutenzione dei frontalini, che sono a carico dei proprietari dei balconi.

La spesa relative al balcone **aggettante** deve essere addebitata esclusivamente al proprietario del balcone perché di sua proprietà secondo l'indirizzo giurisprudenziale dominante; mentre le spese relative al balcone **incassato** nel corpo dell'edificio, competono ai proprietari della soletta divisoria, trovando applicazione l'art. 1125 c.c.

Quando il frontalino ha la funzione estetica di abbellire il palazzo e sia chiaramente attribuibile una funzionalità decorativa cui beneficia l'intero Condominio, la manutenzione del frontalino è a carico di tutti i condomini dello stabile, in proporzione ai millesimi di proprietà.

Lo stesso discorso è valido per i fregi che scorrono sulla facciata e inglobano i balconi, mentre una ringhiera del balcone, per quanto contribuisce all'armonia architettonica dell'edificio, ha la funzione pratica di impedire al proprietario di precipitare a terra, per cui le relative spese di manutenzione sono quindi totalmente a suo carico.

## **SENTENZA N. 15913 DEL 17/07/2007 CORTE DI CASSAZIONE - (SOLETTA BALCONE)**

### **Caso:**

Il proprietario di un balcone aggettante aveva agganciato la propria tenda da sole alla parte inferiore della soletta del balcone sovrastante, sostenendo che la soletta che divideva i due balconi doveva essere considerata un prolungamento della soletta divisoria dei due appartamenti, per cui in comproprietà tra i due appartamenti l'uno all'altro sovrastante, ai sensi dell'articolo 1125 c.c. .

### **Sentenza:**

La Corte di Cassazione ha respinto la tesi del condomino sottostante e ha sottolineato, che per individuare la proprietà della soletta che divide due balconi è necessario esaminare la funzione del balcone sovrastante rispetto sia al balcone sottostante sia al resto dell'edificio, distinguendo quindi tra balcone aggettante e balcone incassato nel corpo condominiale.

➤ Se il balcone è incassato nel corpo dell'edificio:

- il balcone svolge contemporaneamente la funzione di copertura, separazione e sostegno, per cui la soletta può essere considerata comune;



esiste una presunzione di comunione e il proprietario del balcone sottostante può utilizzare la parte inferiore della soletta del balcone sovrastante per l'ancoraggio di tende, per l'installazione di apparecchi per illuminazione, etc.

➤ Se il balcone è completamente aggettante:

- la soletta divisoria tra i due ha solo la funzione di copertura, e non anche quella di sostegno dei piani sovrapposti; per cui non vige la suddetta presunzione di comunione, di cui all'articolo 1125 c.c. , anzi la soletta crea per l'appartamento sottostante, degli inconvenienti quali la riduzione della visuale verso l'alto e la diminuzione del soleggiamento.

La suddetta sentenza non ha affrontato direttamente la questione della ripartizione delle spese dei balconi l'uno all'altro sovrastante, aggettanti o a livello, ma rafforza quanto sostenuto dalla giurisprudenza dominante secondo cui, le spese inerenti ai balconi aggettanti, sono sopportati integralmente dal proprietario del balcone, essendo la soletta di proprietà esclusiva (Sentenza n. 11.155 Cassazione del 24 dicembre 1994), ribadendo che "l'articolo 1125 Codice Civile non può trovare applicazione nel caso dei balconi aggettanti, i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono; e non svolgendo alcuna funzione di

sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio (come, viceversa, avviene per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio), non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; ma rientrano nella titolarità esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Con la conseguenza che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non può agganciare le tende alla soletta del balcone aggettante sovrastante, se non con il consenso del proprietario”.

La Suprema Corte, confermando un orientamento ormai consolidato, ribadisce con le sentenze n. 587 del 12.01.2011 e n. 218 del 05.01.2011 l'inapplicabilità dell'art. 1125 c.c. quale criterio di ripartizione delle spese per i balconi "aggettanti".

## **SENTENZA N. 218 DEL 05.01.2011 CORTE DI CASSAZIONE**

### **Caso:**

Una condomina si era rivolta al Tribunale per far rimuovere dei **contatori del gas** che il Condominio aveva fissato al di sotto della soletta del proprio balcone. Secondo la proprietaria dell'unità immobiliare si trattava di un uso illegittimo di un bene di sua esclusiva proprietà.

Secondo il Condominio, invece, quella parte del balcone era da considerarsi condominiale in quanto funzionale al miglior godimento delle cose comuni e nella specifica fattispecie della zona comune sottostante la medesima struttura.

### **Sentenza:**

Secondo la **Suprema Corte**, *il balcone dell'attrice, essendo ubicato a piano terra, non svolge alcuna funzione di copertura neppure della sottostante proprietà condominiale, dovendo perciò escludersi che il bene sia destinato al servizio o al godimento collettivo: qui è appena il caso di ricordare che la c.d. presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 cod. civ. si basa sul carattere strumentale ed accessorio dei beni ivi indicati rispetto alle unità di proprietà esclusiva dei condomini.*

*Del tutto fuori luogo è, altresì, il riferimento alla presunzione di cui all'art. 1125 c.c. , atteso che tale norma prevede la comunione del solaio divisorio fra l'appartamento sovrastante e quello sottostante, ipotesi che evidentemente non ricorre nella specie (Cass. 5 gennaio 2011 n. 218).*

La sentenza chiarisce che se non risulta diversamente dall'atto di vendita o dalla particolare struttura dell'edificio, la proprietà del **balcone** aggettante è solo ed esclusivamente del proprietario dell'appartamento del quale il balcone costituisce un prolungamento.

Ne deriva che in tale circostanza è necessario il consenso del proprietario per fissare alla soletta del balcone i contatori del gas.

## **SENTENZA N. 587 DEL 12.01.2011 CORTE DI CASSAZIONE**

I proprietari di un balcone aggettante chiedevano la rimozione delle tende apposte sulla soletta del loro balcone senza consenso. La sentenza conferma quanto ribadito dalla sentenza n. 15913 del 17/07/2007 Corte di Cassazione.

## **ARTICOLO 1126 C.C.**

### **LASTRICI AD USO ESCLUSIVO**

L'art. 1126 c.c. disciplina la ripartizione delle spese relative ai lastrici solari di uso esclusivo e attribuisce 1/3 al condomino/condomini che ne hanno l'uso esclusivo e i restanti 2/3 agli altri condomini le cui proprietà sono coperte dal lastrico o dalla terrazza, in base alle rispettive quote millesimali.

#### **Distinzione tra lastrico solare, lastrico solare ad uso esclusivo e terrazzo a livello**

##### Lastrico solare

Il lastrico solare è la superficie piana orizzontale posta alla sommità dell'edificio o di uno dei suoi corpi di fabbrica, che svolge la duplice funzione, quella di copertura del fabbricato sottostante (come il tetto, caratterizzato da una superficie inclinata) e quella di superficie praticabile.

##### Lastrico solare di uso esclusivo

È un lastrico solare su cui un soggetto vanta un uso esclusivo (solitamente questo soggetto vi può accedere mediante una scala interna dal suo appartamento o da una porta della quale solo tale persona ha le chiavi per l'accesso).

Il lastrico solare ad uso esclusivo fornisce, dunque, un'utilità diretta (godimento) al titolare dell'uso esclusivo e contemporaneamente un'utilità indiretta (copertura) alle unità sottostanti.

##### Terrazzo a livello

Il terrazzo a livello è una superficie piana scoperta, di proprietà esclusiva di un condomino, che risulta dall'arretramento di un piano dell'edificio. Come il lastrico solare ad uso esclusivo ha una duplice funzione: copertura alle sottostanti unità immobiliari o parti comuni e maggior godimento (affaccio e comodità) all'unità cui è collegata (solitamente vi si accede attraverso una porta finestra dall'unità stessa), ma a differenza del lastrico non è situata alla sommità dell'edificio.

Importante: i balconi coperti e chiusi da tre lati ricavati da un arretramento costante non sono considerati terrazze a livello, ma prevedono l'applicazione delle regole dei balconi incassati.

Il lastrico solare è nell'elenco delle parti comuni dell'edificio contenuto nell'art. 1117 c.c. ed è assimilato al regime giuridico del tetto.

L'art. 1126 c.c. disciplina l'ipotesi particolare di «lastrico solare di uso esclusivo», ovvero un lastrico su cui qualcuno può vantare un diritto d'uso esclusivo.

Dalla lettura combinata dei suddetti articoli risulta che sul lastrico solare possono coesistere diversi diritti e che il proprietario e l'utilizzatore del lastrico solare potrebbero essere soggetti diversi.

Mentre la natura reale del *diritto di proprietà* sul lastrico solare è indubbia, altrettanto non può dirsi della natura del *diritto d'uso* sul lastrico solare previsto dall'art. 1126 c.c. , che potrebbe derivare dalla costituzione di un usufrutto, una servitù, un contratto di comodato o di locazione. In questa sede si farà riferimento alla generica espressione "diritto d'uso", senza specificare la natura giuridica di tale «uso».

Il lastrico solare, dunque, può essere destinato all'uso comune oppure all'uso esclusivo, determinandosi a seconda della fattispecie un diverso criterio di ripartizione delle spese.

Quando, infatti, il lastrico solare serve all'uso comune le spese vengono ripartite fra tutti i condomini che ne usufruiscono; logicamente, qualora un edificio abbia più lastri solari destinati a servire soltanto una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico esclusivamente dei condomini che ne traggono utilità (art. 1123, comma 3, cod. civ.).

Quando invece l'uso del lastrico solare è di uso esclusivo, trova applicazione l'art. 1126 c.c. secondo il quale coloro che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 alla spesa per le riparazioni e le ricostruzioni del lastrico stesso, mentre gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Nell'ipotesi in cui alcune parti del lastrico siano di uso comune e altre di uso esclusivo, si applicheranno le competenti norme per le relative parti.

**Importante** - secondo la giurisprudenza, l'art. 1126 c.c. si applica non solo nel caso di lastrico di uso esclusivo, ma anche nel caso di lastrico di proprietà esclusiva o di terrazze a livello, aventi funzione di copertura del piano o dei piani sottostanti.

Requisiti per l'applicazione dell'art. 1126 c.c. :

- ◆ Uso esclusivo;
- ◆ Funzione di copertura;
- ◆ Inapplicabilità del criterio della responsabilità.

## Diverse fattispecie di ripartizione delle spese:

1. Lastrico solare di uso esclusivo o di proprietà di un condomino che funge da copertura : secondo l'art. 1126 c.c. le spese di riparazione o ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo si ripartiscono per un terzo a carico di chi ne ha l'utilizzo esclusivo, e per i rimanenti 2/3 a carico di tutti gli altri condomini cui il lastrico serve da copertura, in proporzione della rispettiva caratura millesimale.

Va precisato che quando l'art. 1126 cod. civ. fa riferimento alla "porzione di piano" non intende la "porzione" della proprietà, ma la porzione come unità; pertanto se il lastrico solare copre anche una sola parte di una unità immobiliare, questa concorre alla ripartizione delle spese pari ai 2/3 dell'intero, restando a carico del proprietario/utilizzatore del lastrico il restante terzo (Tribunale Bologna sentenza n. 3343 del 27 novembre 2001).

2. Lastrico solare di uso esclusivo di un condomino che copre il suo appartamento sottostante: il condomino oltre al 1/3 della spesa a suo carico in quanto proprietario esclusivo del lastrico solare, dovrà partecipare anche ai restanti 2/3 della spesa in quanto proprietario dell'appartamento che si trova nella colonna sottostante il lastrico o la terrazza, in base alla sua quota millesimale.
3. Lastrico solare ad uso esclusivo di più condomini: il 1/3 della spesa relativa all'uso sarà ripartita tra i condomini che hanno l'uso esclusivo dello lastrico e i restanti 2/3 a carico di tutti gli altri condomini cui il lastrico serve da copertura, in proporzione della rispettiva caratura millesimale.
4. Lastrico solare inaccessibile di proprietà esclusiva : anche in questo caso si applica l' art. 1126 c.c. .
5. Lastrico solare esclusivo che copre parti comuni: è il caso di precisare che non vi sono posizioni univoche sulla fattispecie, alcuni sostengono (altri non sono d'accordo) che quando il lastrico funge da copertura ad alcune parti comuni (tromba delle scale, androne etc.), fermo restando la spesa di 1/3 a carico del proprietario esclusivo, dai restanti 2/3 dovrà essere estrapolata una quota in base ad una proporzione metrica della copertura da attribuire al Condominio. La giurisprudenza non ha chiarito.
6. Terrazzo esclusivo parzialmente aggettante: nell'ipotesi in cui il terrazzo sia parzialmente in aggetto, la posizione giurisprudenziale dominante, prevede l'attribuzione delle spese relative la parte in aggetto all'utilizzatore esclusivo, mentre prevede l'applicazione dell'art. 1126 c.c. per la restante parte avente funzione di copertura. Anche se è sempre opportuno effettuare delle specifiche valutazioni sulla funzione del terrazzo, ovvero se detta terrazza ha principalmente una

funzione di copertura o attribuisce una maggiore utilità a chi ne ha l'utilizzo esclusivo.

Raramente i regolamenti di condominio prevedono una disciplina diversa dall'art. 1126 c.c. , per cui solitamente o lo richiamano semplicemente o lo ignorano completamente.

Tale articolo rientra quelli derogabili, per cui con decisione autonoma i proprietari interessati possono stabilire un diverso criterio di ripartizione.

### **Applicabilità**

L'art. 1126 c.c. si applica alle spese relative a:

- rifacimento o riparazione del pavimento,
- impermeabilizzazione;
- solai di sostegno, camera d'aria e isolamento termico etc. ;
- danni per infiltrazioni dal lastrico solare ad uso esclusivo (***Sentenze Corte di Cassazione n. 3672 del 29 aprile 1997; n. 642 del 17 gennaio 2003 e n. 20 del 4 gennaio 2010***).

mentre non si applica a:

- elementi estranei alla copertura dell'edificio quali parapetti, ringhiere, fioriere, elementi ornamentali le cui spese sono ad intero carico del proprietario o del utilizzatore esclusivo. La giurisprudenza ammette la ripartizione delle spese tra tutti i condomini in base alle loro relative quote millesimali se si tratta di componenti rilevanti per l'estetica della facciata;
- se le opere non sono conseguenti a vetustà, a caso fortuito o di forza maggiore, ma si sono rese necessarie per fatto imputabile o per mancanza di manutenzione da parte del proprietario. In questo caso vige il principio di responsabilità e le spese saranno sopportate dal responsabile, poiché è stato violato il dovere di custodia previsto dall'art. 2051 cod. civ.
- a tutte quelle spese che non sono strumentali alla conservazione della funzione di copertura, come a tutto ciò che è sovrapposto al lastrico e che è dotato di una propria autonomia strutturale.(ad esempio: piscine, tavoli muratura etc.)

## Azione giudiziaria per la riparazione e la ricostruzione del lastrico solare

Poiché il lastrico solare di uso esclusivo che svolge la funzione di copertura del fabbricato è soggetto al regime del Condominio, l'eventuale azione giudiziaria per la sua riparazione e ricostruzione va proposta nei confronti del Condominio in persona dell'amministratore e non nei confronti del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, se è esclusa la sua responsabilità.

In questo caso il proprietario non è tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi, ma può essere chiamato in giudizio a titolo personale se impedisce l'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino deliberata dagli altri obbligati. (**Cassazione sentenza n. 10233 del 15 luglio 2002**).

---

### Esempio pratico

Spesa = euro 12.000,00

Condomini:

"A" 100 millesimi

"B" 200 millesimi

"C" 300 millesimi

"D" 200 millesimi - (proprietario lastrico esclusivo e unità immobiliare sottostante il lastrico)

➤ 1/3 delle spesa = euro 4.000,00

➤ Ripartizione degli altri due terzi = euro 8.000,00

euro 8.000,00 diviso 800 (totale millesimi dei partecipanti alla spesa) = euro 10,00

"A"	millesimi	100	* € 10,00 =	€	
				1.000,00	
"B"	millesimi	200	* € 10,00 =	€	
				2.000,00	
"C"	millesimi	300	* € 10,00 =	€	
				3.000,00	
"D"	millesimi	200	* € 10,00 =	€	+ € 4.000,00
				2.000,00	
					(1/3 della spesa)
		<hr/>		<hr/>	<hr/>
		MM		€	€
		800		8.000,00	12.000,00

## **CASISTICA** **TRA L'ART. 1125 C.C. E L'ART. 1126 C.C.**

### **Lastrico esclusivo che svolge la funzione di copertura per un solo piano sottostante.**

Nel caso in cui un lastrico di uso esclusivo al primo piano copra un appartamento, box auto, etc. , si dovrebbe applicare per analogia la disciplina dei lastrici solari ad uso esclusivo e quindi l'art. 1126 c.c. . In realtà vi è un conflitto giurisprudenziale sulla ripartizione delle spese; infatti nonostante il richiamo all'art. 1126 c.c. non sia formalmente inesatto, la giurisprudenza dominante preferisce, nell'ipotesi di un solo piano sottostante, l'applicazione dell'art. 1125 c.c. (considerando tale soluzione più equa).

### **Cortile che svolge anche la funzione di copertura per una proprietà esclusiva**

Caso analogo al precedente è quello di un cortile che svolge anche la funzione di copertura per una proprietà esclusiva sottostante.

In alcuni edifici, nello spazio sottostante al cortile vi sono magazzini, autorimesse o box, i quali prendono luce ed aria attraverso lucernari, le cui spese di manutenzione e riparazione sono interamente a carico dei condomini proprietari delle unità sottostanti (salvo diverse disposizioni).

La giurisprudenza, invece, non è affatto pacifica, nel definire come devono essere ripartite le spese di impermeabilizzazione e pavimentazione del cortile comune che svolga la funzione di copertura per detti piani sottostanti.

Salvo che il regolamento condominiale non stabilisca diversamente, data la medesima funzione di copertura, si dovrebbe applicare per analogia la disciplina dei lastrici solari ad uso esclusivo e quindi l'art. 1126 c.c. , che prevede 1/3 di spesa a carico di tutti i condomini e 2/3 di spesa a carico dei soli proprietari delle unità sottostanti il cortile.

Nel caso in cui detto cortile sia di copertura per un solo piano ad un appartamento, box, negozio etc. , la giurisprudenza dominante individua come soluzione più equa quella prevista dell'art. 1125 c.c. , salvo l'applicazione del principio di responsabilità.

Se l'intervento infatti è imputabile ad una cattiva manutenzione del cortile, le relative spese dovrebbero essere a carico del proprietario/utilizzatore.

## **SENTENZA N. 18194 DEL 14 SETTEMBRE 2005 DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

### **Caso:**

La questione riguardava la ripartizione della spesa di riparazione del manto di copertura del viale di accesso all'edificio condominiale da cui provenivano infiltrazioni d'acqua in un magazzino sottostante.

In particolare le spese riguardavano: la posa di una nuova guaina impermeabilizzante e una nuova pavimentazione.

### **Sentenza:**

Secondo la Corte di Cassazione, le spese di manutenzione di una struttura condominiale (cortile-viali d'accesso) che funge anche da copertura di locali interrati (come magazzini, box ecc.), vanno suddivise in base all'art. 1125 c.c. e cioè in parti uguali dai proprietari delle due strutture, 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.

La sentenza non è di semplice interpretazione e per comprendere i principi è necessario conoscere il caso specifico e valutare la funzione principale del cortile.

Secondo la Suprema Corte la funzione principale del lastrico solare di uso esclusivo è quella di copertura dell'edificio, per cui trova applicazione l'art. 1126 c.c. , mentre nel caso esaminato la situazione è diversa, poiché la funzione principale del viale (più in generale del cortile), è quella di consentire l'accesso all'edificio condominiale (utilizzo conforme alla destinazione tipica).

### **Ricapitolando:**

Il cortile ha una duplice funzione: la prima è il transito e la seconda è la copertura dei locali sottostanti (per il lastrici solari è esattamente l'opposto).

Individuata la funzione si comprende che la maggior usura del viale d'accesso o cortile è proprio il transito cosicché va applicato analogicamente l'art. 1125 c.c. ritenendosi illogica l'applicazione dell'art. 1126 c.c. .

La ripartizione in base all'art. 1125 deve essere la seguente:

- pavimentazione a carico del Condominio;
- intonaco, tinta e decorazioni a carico del condominio proprietario dei locali sottostanti;
- il resto delle spese 50% a carico del Condominio e 50% a carico del proprietario dei locali sottostanti.

*"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, comma 2, c.c. (Nella specie, la S.C., cassando sul punto la sentenza impugnata, ha ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 c.c. , perché l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui doveva trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio").* **(Sentenza Corte di Cassazione del 14 settembre 2005 n. 18194).**

Ribadisce tale posizione anche la **sentenza n. 10858 del 05 maggio 2010 della Corte di Cassazione.**

Torna sull'argomento anche la **Sentenza della Corte di Cassazione n. 15841 del 19 luglio 2011**, che consolida l'orientamento dominante che prevede l'applicazione dell'art. 1125 c.c. e non dell'art. 1126 c.c. .

Con tale sentenza la Cassazione afferma che nell'ipotesi di un solaio di copertura di autorimesse interrato di proprietà esclusiva che ha 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 secondo la destinazione tipica di tale manufatto da parte di tutti i condomini.

Se, poi, il solaio costituisce un cortile dove avviene anche il transito o la sosta di autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile maggiormente il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico applicare l'art. 1126 c.c. (a svantaggio dei locali sottostanti). Sussistono invece le condizioni per applicare l'art. 1125 c.c. Tale disposizione, infatti attribuisce per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione (si può dire che costituisce un'applicazione particolare del principio indicato dall'art. 1123 c.c. , 2° comma) **(Dossier Condominio settembre ottobre 2011).**

**La Corte specifica che nel caso in esame tale principio può essere applicato alla circostanza che il lastrico di copertura è di proprietà singolare invece che condominiale:**

***"se invero non può equipararsi, rispetto al Condominio, la situazione di un passaggio comune su bene di proprietà singolare a quella in cui il passaggio dei condomini sia derivato dalla natura condominiale del bene, ciò comporterà solo che non potrà porsi un problema di ripartizione delle spese a carico del Condominio"*.**