

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La proprietà del lastrico solare non è determinata dal Regolamento, ma si presume comune come disposto dall'art.1117 cod.civ.

Cassazione 2 dicembre 2024 n.30791

La decisione in rassegna esamina una controversia in tema di infiltrazioni da terrazzo di uso esclusivo con funzione di copertura condominiale.

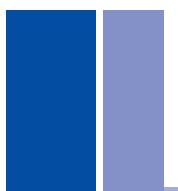
La domanda, proposta nei confronti del condominio e dell'utilizzatore del terrazzo, verteva sull'eliminazione delle infiltrazioni e sul risarcimento del danno materiale e da disagio abitativo.

Il condominio chiedeva il rigetto della domanda affermando che il regolamento attribuiva i lastrici solari in proprietà esclusiva e poneva ogni onere manutentivo in capo all'appartamento che vi aveva rispettivamente accesso.

Giunta la controversia all'esame della Suprema Corte, il Collegio osserva che l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c. può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Cass., Sez. Un., 7 luglio 1993 n. 7449; Cass. 8 settembre 2021 n. 24189).

L'art. 1117 c.c. non introduce una presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene ("Sono oggetto di proprietà comune...."), che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condòmino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, la *res* sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari.

L'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze



D o s s i e r

dell'atto costitutivo del Condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di Condominio (Cass. 6 luglio 2022 n. 21440; Cass. 7 aprile 1995 n. 4060).

Il lastrico, in definitiva, assolve alla primaria funzione di copertura dell'edificio e rientra dunque nel novero delle parti comuni, salva la prova contraria che, però, deve essere fornita in modo chiaro ed univoco, attraverso una espressa riserva di proprietà.

Non è consentito costituire un condominio “autorimessa” solo al fine di una gestione separata dal resto dell'originario unico condominio.

Tribunale Torino 29 ottobre 2024 n.5435

La sentenza di merito qui esaminata si misura con il frequentissimo problema dello scioglimento del condominio richiesto da soggetti che non intendono assoggettarsi alla gestione unitaria delle cose comuni del condominio.

La lite verte sulla richiesta della società attrice di disporre la separazione dell'autorimessa di sua esclusiva proprietà dal Condominio sito a Torino, in forza degli artt.61 e 62 d.a.c.c., ritenendo che essa rientrasse nelle condizioni di autonomia strutturale per potersi procedere allo scorporo.

In sede di indagine peritale, disposta in istruttoria, emergeva tuttavia che il corpo di fabbrica non potesse considerarsi strutturalmente autonomo, rilevandosi invece commistioni impiantistiche per l'adduzione e lo scarico delle acque, nonché potenziali situazioni di servitù di passaggio per eseguire le future manutenzioni.

C
o
n
d
o
m
i
n
i
o

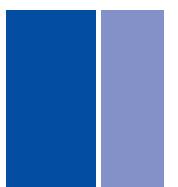
La sentenza ricorda che la Corte di Cassazione ha chiarito che "l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., solo quando l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome, ciò che è escluso dall'esistenza di interferenze materiali involgenti elementi strutturali essenziali (quali fondazioni, facciata e perimetro)" (Cass. civ., Sez. II, 14 ottobre 2014, 21686, richiamata nella successiva decisione Cass. civ., Sez. II, 28 marzo 2022, n. 9846).

Precisamente, nella sentenza della Seconda Sezione n. 21686 del 2014 si è statuito che: "a norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi", esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

Per quanto espresso in sentenza il Tribunale di Torino ha rigettato la domanda di divisione.

Foto © Marina Ciai 2024





D o s s i e r

In caso di condominio parziale sono legittimi a deliberare solo i partecipanti alla comunione limitata e ne sono esclusi gli altri condòmini che non ne fanno parte.

Tribunale di Roma 17 ottobre 2024 n.15748

Il principio stabilito dal Tribunale capitolino è ormai pacifico, ma giova ricordare che in molti casi sfugge all'assemblea la necessaria attenzione alla separazione delle spettanze di voto e di spesa nei casi in cui un bene sia oggettivamente destinato a servire una parte soltanto dell'edificio.

La pronuncia in rassegna esprime il principio in base alla particolare fattispecie decisa.

Il Condominio è composto nella sua interezza da due corpi di fabbrica (palazzina A e palazzina B), ciascuno diviso in quattro scale (A-D e E-H).

Ciascun corpo di fabbrica ha una copertura piana a lastri solari.

La controversia nasce dall'impugnazione della delibera condominiale "plenaria" di entrambi i corpi di fabbrica A e B che deliberava negativamente in ordine alla spesa di manutenzione del lastri solari soprastante la sola scala E del corpo di fabbrica B.

L'impugnazione veniva proposta dai condòmini della scala E interessata, al fine di evitare interferenze da parte di appartenenti alle altre scale del condominio, non legittimi al voto.

Il Tribunale di Roma osserva tuttavia che non è esatto invocare l'appartenenza in condominio parziale del "terrazzo della scala E", atteso che la copertura del corpo di fabbrica B è realizzato in unica gittata uniforme e piana e non presenta setti o altre costruzioni idonee a ravvisarne autonomia strutturale rapportata alla singola scala.

Il Tribunale ha quindi ritenuto infondata la domanda degli impugnanti sotto tale aspetto.

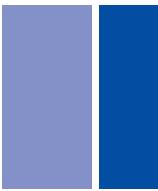
La pronuncia del Tribunale di Roma impone massima attenzione, dunque, alla spesso leggera attribuzione di spese ad un "condominio parziale" che in realtà non presenta caratteri distintivi sufficientemente univoci.

Per le infiltrazioni provenienti da terrazzo esclusivo che copre un solo piano si applica l'art.1125 cod.civ.

Tribunale di Roma, 10 ottobre 2024 n.15451

Il Tribunale di Roma ha pronunciato sulla fattispecie di terrazzo posto a copertura dell'unità immobiliare commerciale su strada che ne subisce infiltrazioni di acqua.

In particolare – secondo la sentenza in commento – quando la terrazza da cui provengono le infiltrazioni sovrasti un unico piano e non costituisca la parte terminale e di copertura dell'edificio, trova applicazione analogica l'articolo 1125 c.c., dettato con riferimento ai soffitti, alle volte ed ai solai, a mente del quale le spese per la manutenzione e la ricostruzione sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando, tutta-



via, 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.

La disposizione richiamata, dunque, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa, ossia la pavimentazione del piano superiore, a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione ossia al proprietario del piano sovrastante. L'operatività alla fattispecie concreta dell'art. 1125 c.c. esclude, dunque, l'ipotizzabilità di un coinvolgimento del Condominio in relazione alla omessa manutenzione della terrazza (Vedasi a tal proposito anche **Cass.16625/2019**)

Non è ammissibile l'impugnazione della delibera per motivi di opportunità, convenienza e congruità della spesa.

Tribunale di Roma, 22-10-2024 n.15964

Nella controversia posta all'esame del Tribunale di Roma si verte sull'impugnazione della delibera condominiale impugnata per:

apertura di un conto corrente a condizioni svantaggiose;
incongruenza di spese per lo sfalcio dell'erba;
eccessivo costo della "Raccomandata1", anzichè la più economica posta raccomandata.

D o s s i e r

Simili addebiti e lamentele sono ben noti agli operatori del settore, avvocati e amministratori, e rispecchiano una pretesa di sindacare le voci di spesa sotto il profilo di soggettive opinioni che vanno ben al di là del controllo di legittimità del deliberato rispetto alla legge e al regolamento.

Osserva dunque il Tribunale capitolino che secondo un principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità "il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legitimo esercizio del potere dell'assemblea" (Cass. n. 20135/2017).

Ed ancora, "In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso quale controllo del legitimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c." (Cass. n. 5061/2020).

Ne consegue che i motivi di impugnazione, già di per sé inammissibili, e per di più affetti da genericità e confusione, hanno comportato il rigetto della domanda con robusta condanna alle spese di lite.

* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento