



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

MANUTENZIONE CORTILE, COPERTURA LOCALI SOTTOSTANTI, RIPARTIZIONE SPESE IN PARTI UGUALI TRA IL CONDOMINIO E I LOCALI SOTTOSTANTI, ART. 1125 CODICE CIVILE.
ADDEBITO DEI LUCERNARI AI LOCALI INTERRATI PER LA LORO FUNZIONE PREVALENTE DI LUCE AL PIANO SOTTOSTANTE

CORTE D'APPELLO DI MESSINA 28 APRILE 2021, N. 205

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Collegio, riunito in camera di Consiglio e composto dai Sig.ri:

- 1) dr. Sebastiano Neri - Presidente
 - 2) dr. Marisa Salvo - Consigliere
 - 3) dr. Maria Grazia Lau - Consigliere relatore ausiliario
- ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 735/2018 R.G. concernente l'impugnazione della ordinanza n. 133/18 resa dal Tribunale di Messina in data 28.09.2018, depositata in data 5.10.2018, avente ad oggetto: impugnazione delibera condominiale;

VERTENTE TRA

Condominio in persona dell'Amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Messina presso lo studio del suo procuratore avv. A. M. R., che lo rappresenta e difende, giusta procura in atti;
- appellante -

CONTRO

F.G., nata a M. il (...) ed ivi residente in via S., 9 -cpl. M.- c.f. (...); F. P., nata a M. il (...) ed ivi residente in via D., cpl. A., c.f. (...); F.G., nata a M. il (...) ed ivi residente in via D., cpl. A., c.f. (...);



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

F.R., nata a M. il (...) e residente in T., via D. M. a V., 109 c.f. (...), tutte rappresentate e difese dall'avv. F. P. presso il cui studio in Messina, elettivamente si domiciliano, giusta procura in atti;

- appellate -

F.C. c.f. (...) nata a M. il (...) ed ivi residente in Via D., compl. A., elettivamente domiciliata in Messina, Via Centonze, 87 (cap 98123) presso lo studio dell'avv. R. M., che la rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. F. T., giusta procura in atti;

- appellata-

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La questione riguarda i lavori di rifacimento di un ampio cortile condominiale sito tra due palazzine (individuate "a monte" ed "a valle") che funge da posteggio per i condomini e da copertura (per più di 2/3) degli ampi locali sottostanti, adibiti a supermercato, in proprietà esclusiva delle germane F..

Con Delib. dell'11 gennaio 2017 il condominio appellante approvava l'esecuzione dei lavori di rifacimento del predetto cortile ed il piano di riparto predisposto dall'amministratore, tenendo conto sia della particolare natura dei luoghi e della entità dei lavori che riguardavano la struttura complessa costituita dal cortile - nella duplice veste e funzione di calpestio e copertura, in applicazione del disposto dell'art. 1125 c.c. - sia dei millesimi adottati contrattualmente per quanto riguardava il riparto della quota spettante al condominio.

La predetta delibera veniva impugnata dalle germane F. con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. per pretesa nullità, ritenendo che con la stessa, essendosi attribuita alle sorelle F. una quota spese superiore ai millesimi vigenti, si era illegittimamente proceduto ad una deroga e modifica delle tabelle millesimali, a semplice maggioranza e non all'unanimità.

Il Tribunale, con ordinanza del 5/10/18, oggetto della presente impugnazione, riteneva la nullità della delibera condominiale adottata a maggioranza dall'assemblea per pretesa violazione delle tabelle millesimali vigenti, modificabili solo all'unanimità ed accoglieva il ricorso delle germane F., condannando il condominio alle spese del giudizio.

Avverso la superiore statuizione proponeva impugnazione il Condominio, chiedendone la riforma per violazione di legge (art. 1125 c.c.) con conseguente riforma del capo relativo alle spese del giudizio.

Si costituivano in giudizio le appellate, contestando e contrastando il gravame, chiedendo la conferma dell'ordinanza impugnata, vinte le spese.

Alla prima udienza del 21/2/19 l'appellante non insisteva nella sospensione del provvedimento impugnato e all'udienza del 5/11/20 la Corte poneva la causa in decisione, con i termini di rito per gli atti conclusivi finali.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il gravame è fondato.

E' certo che il cortile per cui è causa, in funzione dell'uso specifico che di esso se ne fa (posteggio, ingresso) e per espresso volere contrattuale, rientra nei beni a servizio del condominio ed appartiene ai condomini in ragione dei millesimi contrattuali vigenti. Sul punto non vi è contestazione.

E' pure certo che l'immobile sottostante al cortile (locali adibiti ad uso commerciale) appartiene in proprietà esclusiva alle sorelle F. (anch'esse peraltro condomine del cortile in quanto proprietarie di unità immobiliari -terrazze- ricadenti nelle palazzine che dal cortile hanno accesso) ed il cortile assolve alla imprescindibile e fondamentale funzione di copertura del loro immobile, fornendo allo stesso anche luce attraverso n. 11 lucernari esistenti nel calpestio.

E' indubbio pertanto che i lavori che riguardano la struttura muraria complessa che assolve anche alla funzione di apparato divisorio tra le due proprietà che ne traggono diverse e fondamentali utilità (calpestio-copertura) devono essere ripartiti tra il condominio e le germane F. secondo i criteri di legge dettati dall'art. 1125 c.c., in conformità al prevalente ed ormai consolidato orientamento della Suprema Corte, in proporzione all'uso che ciascuno di essi ne trae e può farne, ai sensi dell'art. 1123 c.c. 2 c.

La pretesa avanza dalle sorelle F., di volere contribuire alle spese di rifacimento solo per i millesimi loro attribuiti nel regolamento contrattuale alla voce "cortile" non può trovare accoglimento.

Le sorelle F., in quanto proprietarie dell'immobile sottostante al cortile, che assolve alla funzione importantissima e condicio sine qua non dell'esistenza dell'immobile stesso, devono contribuire secondo i criteri di cui all'art. 1125 c.c. ed inoltre, in quanto condomine del cortile, dal quale si accede alle loro terrazze, devono partecipare alla spesa secondo i millesimi di proprietà loro attribuiti dalle tabelle, che si aggiungono a quanto dovuto in quanto proprietarie esclusive dell'immobile che si avvantaggia della copertura.

La delibera adottata dal condominio in data 11/1/17 è legittima ed efficace, in linea con i principi applicabili, approvata con la maggioranza prevista della legge nel caso specifico, senza che si sia operata alcuna non consentita modifica dei millesimi, come erroneamente recepito dal primo giudice nell'impugnato provvedimento.

L'esistenza dei millesimi relativi al cortile contenuta nel regolamento e nelle tabelle allegate, non può ragionevolmente consentire che si prescinda dalla considerazione dello stato dei luoghi e dalla tipologia dei lavori inerenti porzioni di proprietà (nel caso in cui il cortile assolve anche funzione di



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

copertura dei locali sottostanti) e non può precludere o escludere l'applicazione delle norme di legge (art. 1125 c.c. e 1123 c.c. 2 c.).

Si verte in tema di lavori straordinari che riguardano un bene (cortile) condominiale - posto a copertura di un cantinato locale commerciale di proprietà esclusiva F. di circa 480 mq. su 640 totali e con 11 lucernari da cui prende luce - inteso quale complessa struttura divisoria con funzione di copertura, da cui discendono distinte utilità essenziali per le diverse proprietà che condizionano la stessa esistenza del piano cantinato (copertura).

La problematica che riguarda le opere di rifacimento di un cortile, che assolve anche la funzione di copertura di locali sottostanti, è stata affrontata dalla giurisprudenza in numerosissime sentenze orientate tutte nel ritenere applicabile l'art.1125 c.c., quale particolare espressione del principio dettato dall'art. 1123 c.c. 2 comma.

Nel caso del cortile, infatti, è indispensabile valutare il tipo di intervento che si sta realizzando e considerare le diverse utilità: per i lavori che riguardano oltre che la pavimentazione, anche la struttura portante e che incidono sul solaio, sul massetto, sulla impermeabilizzazione (come nel caso di specie, in cui si interviene anche nel rifacimento dei lucernari che ovviamente servono solo per dare luce al piano sottostante) la spesa dovrà essere suddivisa secondo i criteri di cui all'art.1125 c.c. e 1123 c.c. 2 c., come avvenuto correttamente in seno alla delibera impugnata.

Al riguardo la giurisprudenza di legittimità, pronunciandosi in merito alla non applicabilità nel caso di specie dell'art. 1126 c.c. ma dell'art. 1125 c.c., ha sancito il principio per cui si deve tenere conto, nell'effettuare il riparto della spesa tra condominio e proprietario dell'immobile sottostante, della natura e dell'entità delle singole opere necessarie per la riparazione del cortile condominiale (nel cortile vi erano dei lucernari che richiedevano una manutenzione più accorta e costosa di cui deve tenersi conto).

Cass. Sez I n., 10858 del 2010, conf. Conf. Cass. Civ. Sez.II 14/9/2005 n. 18194; Cass. civ. Sez.II 12/2/2012 n. 2243.

Ed ancora la Suprema Corte ha avuto modo di affermare che: " 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 si deve, 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 dell'inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 c.c., comma 2". (Cass. 14 settembre 2017, n. 21337)



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Più compiutamente: " Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolva contemporaneamente anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, va individuato in funzione delle opere che concretamente devono essere realizzate. Così, nel caso si debba procedere alla mera manutenzione della pavimentazione, i costi andranno ripartiti in maniera proporzionale fra tutti i condomini mentre i lavori relativi alla struttura andranno divisi in due quote di cui la prima a carico di tutti i condomini e la seconda a carico dei proprietari dei locali posti al piano interrato". (Cass. 2243/12).

Nel caso in questione le spese da ripartire riguardano non solo i lucernai ma anche lavori di manutenzione straordinaria della struttura che divide i piani come si ricava dal fatto che si rendono necessarie opere non di mero rifacimento del manto di copertura (in ipotesi usurato perché utilizzato per il passaggio da imputare al solo Condominio) o di pitturazione del soffitto del locale commerciale, ma di impermeabilizzazione della struttura costituente il solaio che divide la parte comune soprastante da quella solitaria sottostante.

Poiché si sta parlando della struttura divisoria, essa deve ritenersi in comproprietà dei titolari dei due piani.

In ragione di ciò, si rende necessario applicare il criterio di ripartizione in parti uguali della spesa di impermeabilizzazione/rifacimento del solaio a mente dell'art. 1125 c.c., rimanendo a carico del Condominio la spesa per la quota parte dovuta per la mera pavimentazione.

Alla luce e nel rispetto dei superiori principi, correttamente operando, l'amministratore ha effettuato un riparto tenendo conto della tipologia dei lavori e delle diverse utilità, ponendo a carico delle sorelle F., e comunque nella misura del 50%, solo i lavori prevalentemente utili per la proprietà sottostante (i lucernai, utili solo al seminterrato, sono ripartiti in ragione del 50% a carico delle due proprietà), senza con ciò derogare ai millesimi vigenti, applicati comunque nel riparto della quota spettante al condominio. Riparto che, peraltro, non è stato impugnato nelle singole voci dalle germane F., che si dolgono esclusivamente per avere il condominio, a loro dire, adottato a semplice maggioranza un criterio di riparto diverso dai valori millesimali espressi dalle tabelle . Ritenuto pertanto che la delibera impugnata è stata adottata con la maggioranza di legge, non essendosi proceduto con la sua approvazione ad alcuna modifica dei millesimi vigenti, stante l'applicabilità al caso di specie dell'art. 1125 c.c., la stessa è perfettamente legittima.

L'accoglimento del gravame implica una diversa regolamentazione delle spese del giudizio di primo grado.

Le spese del presente grado seguono la soccombenza e vengono liquidate, ex D.M. n. 55 del 2014, come da dispositivo.

P.Q.M.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

La Corte d'Appello di Messina, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando causa civile in grado di appello iscritta al n. 735/2018 R.G. concernente l'impugnazione della ordinanza n. 133/18 resa dal Tribunale di Messina in data 28.09.2018, depositata in data 5.10.2018, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, in totale riforma del provvedimento impugnato così provvede:

- 1) accoglie l'appello e dichiara legittima, valida ed efficace la delibera condominiale del 11.1.2017;
- 2) condanna in solido F.G., F.C., F.G., F.P., F.R. al pagamento delle spese del primo grado di giudizio, in favore del Condominio is. 509, via P. M., 1/F, M., c.f. (...) in persona dell'Amministratore pro tempore, liquidate in complessive Euro 3.600,00, oltre rimborso forf. spese 15%CPA e IVA;
- 3) condanna in solido F.G., F.C., F.G., F.P., F.R. al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, in favore del Condominio is. 509, via P. M., 1/F, M., c.f. (...) in persona dell'Amministratore pro tempore, liquidate in complessive Euro 3.800,00, oltre Euro 382,50 per spese non imponibili oltre rimborso forf. spese 15%CPA e IVA;

Così deciso in Messina nella camera di consiglio del 6 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 28 aprile 2021.