

TERRAZZE A LIVELLO E LASTRICO SOLARE INFILTRAZIONI E RESPONSABILITA'

Premessa.

- 1. Terrazze a livello e lastrico solare – infiltrazioni – manutenzione e responsabilità: quesiti sulla terrazza T1 (porzione di terrazza con ruolo di copertura dei vani sottostanti) e terrazza T2 (porzione di terrazza aggettante).**
- 2. Terrazza zona T1 = Porzione di terrazza con ruolo di copertura dei vani sottostanti.**
- 3. Terrazza zona T2 = Porzione di terrazza aggettante.**
- 4. Muretto perimetrale.**
- 5. Frontalino.**
- 6. Ringhiera parapetto.**
- 7. Lastrico solare – infiltrazioni: giurisprudenza.**

Premessa.

con questo capitolo si è voluto dare un taglio pratico ed elencare tutte le parti che compongono un terrazzo a livello e analizzare il nesso causale tra l'infiltrazione e le conseguenti responsabilità. Nel caso specifico si tratta di uno stillicidio provocato dal proprietario della terrazza a livello che aveva installato un impianto di innaffiamento automatico ai vasi che si trovavano lungo il perimetro della terrazza.

1. Terrazze a livello e lastrico solare – infiltrazioni – manutenzione e responsabilità: quesiti sulla terrazza T1 (porzione di terrazza con ruolo di copertura dei vani sottostanti) e terrazza T2 (porzione di terrazza aggettante).

1.2 Cosa si intende nella normativa vigente per cattivo utilizzo della terrazza

1.3 Chi è responsabile per i danni derivanti da una occlusione del bocchettone di scarico delle acque e a chi compete la verifica del corretto funzionamento del bocchettone

1.4 Se la comunicazione idrica di due terrazze, ciascuna dotata di un solo bocchettone per l'evacuazione delle acque meteoriche, è stata interrotta da uno dei proprietari di una terrazza, chi è responsabile dei danni dovuti ad una occlusione di uno dei due bocchettoni

2. Terrazza zona T1 = Porzione di terrazza con ruolo di copertura dei vani sottostanti

2.1 Riguardo la manutenzione ordinaria della terrazza T1 a chi compete:

- (a) La pulizia?
- (b) La rimozione di erbe infestanti?
- (c) La riparazione di mattonelle fessurate?
- (d) Il ricolleggio di mattonelle staccate?
- (e) Il ripristino delle fughe?

2.2 Riguardo la manutenzione straordinaria della terrazza T1 a chi compete:

- (a) Il rifacimento della sola pavimentazione?
- (b) A chi compete il rifacimento del massetto tra le mattonelle e la guaina impermeabilizzante?
- (c) A chi compete il rifacimento dell'impermeabilizzazione e opere accessorie come il sottofondo della guaina?

3. Terrazza zona T2 = Porzione di terrazza aggettante

3.1 Riguardo la manutenzione ordinaria della terrazza T2 a chi compete:

(a) La pulizia? (b) La rimozione di erbe infestanti? (c) La riparazione di mattonelle fessurate? (d) Il ricollego di mattonelle staccate? (e) Il ripristino delle fughe?

3.2 Riguardo la manutenzione straordinaria della terrazza T2 a chi compete:

(a) Il rifacimento della sola pavimentazione? (b) A chi compete il rifacimento del massetto tra le mattonelle e la guaina impermeabilizzante? (c) A chi compete il rifacimento dell'impermeabilizzazione e opere accessorie come il sottofondo della guaina?

4. Muretto perimetrale

4.1 A chi compete la sostituzione o il ricollego delle lastre di travertino?

4.2 A chi compete la manutenzione ordinaria delle soglie di travertino, come la sigillatura, la stuccatura e la pulizia periodica da muschi tra le varie lastre?

5. Frontalino

5.1 a) A chi compete il rifacimento dei frontalini? b) I presenti frontalini hanno valore architettonico? c) Chi è responsabile dei danni provocati al frontalino se a causare quest'ultimi è stato un sistema di annaffiamento automatico della rispettiva terrazza? d) Chi è responsabile dei danni provocati al frontalino se a causare quest'ultimi è stata una assente o inefficace manutenzione delle lastre di travertino (come l'assenza di manutenzione delle sigillature e la loro pulizia)?

6. Ringhiera parapetto

6.1 A chi compete la manutenzione della ringhiera (svernicatura, antiruggine, pittura, sostituzione di pezzi ammalorati) e la sostituzione della ringhiera ammalorata per carenza di manutenzione?

7. Lastrico solare – infiltrazioni: giurisprudenza

terrazze a livello e lastrico solare – infiltrazioni e responsabilità

1 terrazze a livello e lastrico solare – infiltrazioni – manutenzione e responsabilità: quesiti sulla terrazza T1 (porzione di terrazza con ruolo di copertura dei vani sottostanti) e terrazza T2 (porzione di terrazza aggettante).

1.2 Cosa si intende nella normativa vigente per cattivo utilizzo della terrazza?

1.3 Chi è responsabile per i danni derivanti da una occlusione del bocchettone di scarico delle acque? A chi compete la verifica del corretto funzionamento del bocchettone?

1.4 Se la comunicazione idrica di due terrazze, ciascuna dotata di un solo bocchettone per l'evacuazione delle acque meteoriche, è stata interrotta da uno dei proprietari di una terrazza, chi è responsabile dei danni dovuti ad una occlusione di uno dei due bocchettoni?

1.2 Al primo quesito, forse è meglio precisare le funzioni del terrazzo e l'uso che ne consegue.

La copertura dell'edificio condominiale, sia essa del tipo tetto o lastrico, necessita periodicamente d'interventi manutentivi.

Le superfici calpestabili esterne sono soggette a diverse problematiche causate dagli agenti atmosferici, pertanto occorre innanzitutto costruirle secondo regola d'arte e poi preservare il loro stato con interventi di manutenzione ordinaria per ovviare a quelli di carattere straordinario.

I solai devono essere in grado di resistere alle infiltrazioni d'acqua, poi i balconi, i terrazzi, qualsiasi elemento architettonico esposto agli agenti atmosferici, devono essere costruiti in modo tale che l'acqua col tempo non si insinui e non arrechi danni alla struttura portante. Pertanto per cattivo utilizzo di una terrazza si intende il non rispettare le finalità e le funzioni strutturali del bene in questione. Orbene, nella fattispecie, il condomino in qualità di proprietario del terrazzo è obbligato alla manutenzione ordinaria del bene (tenere pulito il terrazzo per evitare che l'eventuale fogliame possa occludere i pozzetti che hanno la funzione di raccolta delle acque meteoriche, non creare fori al lastrico con la conseguenziale foratura della guaina e la infiltrazione che ne deriverebbe, non essere negligente nell'avvisare l'amministratore di qualsiasi anomalia che si possa riscontrare sulle parti comuni che si trovano sul terrazzo a livello come per esempio i bocchettoni ecc...).

1.3 Il pluviale è quel canale verticale o anche orizzontale rispetto all'edificio che consente lo scarico delle acque pluviali dalla copertura (tetto o terrazza) dell'edificio.

Esso, solitamente, è costituito da un condotto che può essere costituito da vari materiali (o metallico o di laterizio o plastico) e può essere incassato nelle murature o ancorato alle stesse. Il pluviale, solitamente, è composto da più di un elemento (tubi) spesso incastrati l'uno nell'altro.

Nella sua parte iniziale il pluviale è inserito nella grondaia o in un bocchettone presente nella terrazza e localizzato sul pavimento o sul parapetto.

La parte terminale può essere innestata in un pozzetto di scarico della fognatura, oppure, a vista, in modo tale che le acque fuoriescano lontane dal muro nel quale è incassato o sul quale è ancorato. In questo ultimo caso, poi, le acque confluiscono, grazie alla pendenza, nel pozzetto più vicino.

Nel caso di specie, il pluviale è una delle parti comuni, sicché le opere di manutenzione spettano alla compagine condominiale ivi comprese le sostituzioni di parti di quel manufatto che devono essere ripartite tra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà¹, nonostante al proprietario

¹ Cass. 22 dicembre 2014 n. 27154

del terrazzo a livello gli venga riconosciuto un maggior uso della parte comune in quanto ne fa un uso più intenso ex art. 1102 c.c..

Pertanto se il condotto che ha una funzione condominiale è ubicato su una terrazza a livello, ne consegue che il proprietario ne avrà un maggiore uso e una responsabilità richiamata dall'art. 2051 c.c. del custode, al quale si richiede un comportamento da *pater familias*.

Il fatto che il pluviale sia bene comune a sé stante, non vuol dire che il condominio debba essere considerato sempre e comunque l'unico responsabile dei danni da esso derivanti.

Per il consolidato orientamento dottrinario e giurisprudenziale, il custode di un bene è responsabile per i danni occorsi dal bene sottoposto alla sua custodia, ex art. 2051 c.c., pertanto se il custode non custodisce o peggio modifica il condotto causando dei danni, la responsabilità ricade sullo stesso, il quale avrà l'obbligo di ripristinare lo *status quo ante*. L'unico caso che può esimere il custode/condomino è il caso fortuito, ossia un evento imprevedibile che rappresenti la reale causa del danno. Il fatto fortuito può essere rappresentato anche dal comportamento di un terzo, per esempio la ditta appaltatrice.

1.4 La Corte di Cassazione ha affermato che " *Il proprietario esclusivo del lastrico solare è responsabile dei danni derivanti dall'impianto condominiale di scarico delle acque posto a servizio del lastrico stesso, essendo egli il soggetto in grado di controllarne le modalità d'uso e di conservazione*".

La Corte, partendo dal disposto di cui all'art. 2051 del c.c., ai sensi del quale ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, ha ritenuto che per sussistere responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia è sufficiente che vi sia il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato, " *senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza*". Prosegue la Corte spiegando che tale esclusiva responsabilità viene addossata al proprietario in quanto persona che si trova " *nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa*", posizione a cui è sottratto all'amministratore condominiale sebbene lo scarico delle acque fosse un bene di proprietà comune.

2 Terrazza zona T1 = Porzione di terrazza con ruolo di copertura dei vani sottostanti

2.1 Riguardo la manutenzione ordinaria della terrazza T1 a chi compete:

- (a) La pulizia?
- (b) La rimozione di erbe infestanti?
- (c) La riparazione di mattonelle fessurate?
- (d) Il rincollaggio di mattonelle staccate?
- (e) Il ripristino delle fughe?

2.2 Riguardo la manutenzione straordinaria della terrazza T1 a chi compete:

(a) Il rifacimento della sola pavimentazione?

(b) A chi compete il rifacimento del massetto tra le mattonelle e la guaina impermeabilizzante?

(c) A chi compete il rifacimento dell'impermeabilizzazione e opere accessorie come il sottofondo della guaina?

1. Premesso che la terrazza a livello, è quell'area scoperta alla quale si accede da un solo appartamento e solo con questo in comunicazione, appartiene al proprietario del contiguo appartamento di cui costituisce la prosecuzione dell'unità abitativa e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, tale che deve ritenersi, per il modo in cui è stata realizzata, che è destinata anche a coprire una parte di fabbricato, costituendo di esso una proiezione all'aperto; quando ricorre tale situazione dei luoghi, la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quella di copertura dell'appartamento sottostante e, se dal titolo (regolamento di condominio e atto di compravendita) non risulta il contrario, la terrazza medesima deve ritenersi appartenente al proprietario del contiguo alloggio, di cui strutturalmente e funzionalmente è parte integrante².

Pertanto tutto quello che concerne riguardo la manutenzione del terrazzo a livello (la pulizia, la eliminazione di erbe infestanti, la riparazione di mattonelle fessurate e/o il loro rincollaggio, il ripristino delle fughe) compete esclusivamente al proprietario/condomino.

2. In tema di condominio negli edifici, il criterio di ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servano di copertura ai piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti), è applicabile in ogni caso di spesa di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento.

È questo il principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza del 28 settembre 2012, n. 16583 che affrontato il delicato tema della ripartizione delle spese tra condomini nel caso di rifacimenti dei tetti.

Secondo gli Ermellini il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, oppure in proprietà esclusiva, svolge una funzione di copertura del fabbricato e pertanto le spese di riparazione devono essere quelle fissate dal richiamato art. 1126 c.c. Inoltre, il criterio di ripartizione così determinato – un terzo a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza, due terzi a carico del proprietario delle unità abitative sottostanti -

² Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1990, n. 8394, Fioretto c. Fioretto, Cass. civ., sez. II, 16 settembre 1991, n. 9629, Roggero c. Facincani

riguarda non solo le spese di rifacimento o di manutenzione della copertura, cioè del manto impermeabilizzato, ma altresì quelle relative agli interventi che si rendano necessari in via consequenziale e strumentale, così da doversi considerare come spese accessorie. Pertanto nell'eseguire le opere di rifacimento del terrazzo ne conseguirà che si dovrà ripristinare: sottofondo della guaina, la guaina impermeabilizzante e la conseguente pavimentazione, quest'ultima considerata spesa accessoria. Il ripristino della pavimentazione deve avere un valore equivalente al preesistente. Mentre se si richiedesse solo il rifacimento della pavimentazione, la spesa sarebbe a carico del solo proprietario.

3 Terrazza zona T2 = Porzione di terrazza aggettante

3.1 Riguardo la manutenzione ordinaria della terrazza T2 a chi compete:

(a) La pulizia? (b) La rimozione di erbe infestanti? (c) La riparazione di mattonelle fessurate? (d) Il ricolleggio di mattonelle staccate? (e) Il ripristino delle fughe?

3.2 Riguardo la manutenzione straordinaria della terrazza T2 a chi compete:

(a) Il rifacimento della sola pavimentazione? (b) A chi compete il rifacimento del massetto tra le mattonelle e la guaina impermeabilizzante? (c) A chi compete il rifacimento dell'impermeabilizzazione e opere accessorie come il sottofondo della guaina?

1 si conferma e si ribadisce che tutto quello che comprende la pulizia, la rimozione di erbe infestanti, la riparazione e sostituzione di mattonelle fessurate, il ricolleggio di mattonelle staccate e il ripristino delle fughe sono sempre ad esclusivo carico del proprietario sia per quanto riguarda la parte di terrazzo che fa da copertura delle unità abitative sottostanti sia alla parte di terrazzo che aggetta.

2 L'art. 1126 c.c. si colloca all'interno delle norme (artt. 1123, 1124, 1125 e, appunto, 1226 c.c.) che regolano la ripartizione delle spese necessarie alla gestione del condominio.

La ripartizione dell'art. 1126 c.c. trova ragione e giustificazione in considerazione della funzione di copertura che svolgono tali manufatti in relazione alle unità immobiliare sottoposte, sicché essa è ritenuta dalla giurisprudenza non applicabile alla parte aggettante del lastrico/terrazza a livello, che, protendendosi al di fuori del perimetro dell'edificio, non esercita la predetta funzione di copertura.

Il corretto criterio di ripartizione della spesa di rifacimento del terrazzo esclusivo parzialmente aggettante prevede che, conformemente ad un orientamento giurisprudenziale ormai acquisito, siano addebitate al solo utilizzatore esclusivo le spese afferenti la parte in oggetto, mentre la restante parte avente funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti viene ripartita ai sensi dell'art.1126 c.c.

Quindi, le spese di riparazione della parte in oggetto della terrazza di proprietà esclusiva di uno dei condomini gravano soltanto su questo ultimo³. Pertanto le spese che coinvolgono esclusivamente la parte di terrazzo aggettante, come il rifacimento della sola pavimentazione, rifacimento del massetto, l'impermeabilizzazione e il sottofondo della guaina, spetterà solo al proprietario/condomino.

4 Muretto perimetrale

4.1 A chi compete la sostituzione o il ricolleggio delle lastre di travertino?

4.2 A chi compete la manutenzione ordinaria delle soglie di travertino, come la sigillatura, la stuccatura e la pulizia periodica da muschi tra le varie lastre?

Orbene, la funzione dei muretti dei lastrici e delle terrazze attengono alla sicurezza del calpestio del proprietario stesso del lastrico per cui le spese sono a suo carico eccettuati eventuali elementi decorativi esterni di pregio per l'immobile. Infatti il parapetto della terrazza a livello deve gravare esclusivamente sul proprietario dei beni medesimi, in quanto il parapetto assolve alla funzione primaria di protezione dell'unità immobiliare del condomino ed è perciò soggetta all'autonomo diritto dominicale⁴.

La proprietà esclusiva delle terrazze si estende a tutte le opere necessarie al godimento e all'utilizzazione, quali la pavimentazione, la parte interna ed i davanzali dei parapetti⁵.

Sono a completo carico del proprietario esclusivo le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere, alle soglie ecc.), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura, quindi parti della terrazza T1, vanno sempre suddivise tra il proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui al suindicato art. 1126 cod. civ..

Mentre è importante porre anche l'attenzione sulla soglia di travertino che si appoggia sul quella parte di muretto del terrazzo. Questo manufatto edilizio è spesso soggetto a degrado strutturale, legato al complessivo fenomeno di deterioramento del complesso terrazzo in sé, principalmente a cause derivanti dalle condizioni atmosferiche e dal conseguente deflusso delle acque meteoriche. L'acqua piovana agisce negativamente su ogni elemento costitutivo (frontale, pavimentazione, intradosso, parapetto), causando differenti tipologie di degrado e richiedendo interventi di risanamento differenziati.

³ App. L'Aquila 14 febbraio 1992

⁴ Corte app. civ. Napoli, 16 ottobre 1990

⁵ Corte app. civ. Salerno, 16 marzo 1992, n. 97

Le percolazioni di acqua, sono in genere la prima causa del degrado degli edifici. Comunque la soglia del muretto nella quale si innesta la ringhiera deve ricevere la manutenzione e la pulizia ordinaria dal proprietario. Lo stesso, ha l'obbligo di sostituire o incollare e pulire, se si reputa opportuno, le soglie di travertino e ha l'obbligo di seguire l'eventuale perdita di stucco tra le lastre, ripristinandolo.

5 Frontalino

5.1 a) A chi compete il rifacimento dei frontalini? b) I presenti frontalini hanno valore architettonico? c) Chi è responsabile dei danni provocati al frontalino se a causare quest'ultimi è stato un sistema di annaffiamento automatico della rispettiva terrazza? D) Chi è responsabile dei danni provocati al frontalino se a causare quest'ultimi è stata una assente o inefficace manutenzione delle lastre di travertino (come l'assenza di manutenzione delle sigillature e la loro pulizia)?

Altra questione fortemente dibattuta è quella relativa ai c.d. frontalini –parte frontale e verticale della soletta dei balconi.

La sentenza di Cassazione n. 8159/1996 mise in discussione il precedente indirizzo giurisprudenziale orientato a ritenere i frontalini parte integrante della facciata, considerando i frontalini condominiali solo se assolvono alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio; sicchè la funzione architettonica e il regime di appartenenza non possono definirsi in astratto, ma devono essere esistenti e verificati in concreto, caso per caso, in base al criterio della loro funzione prevalente.

Successivamente, la precisazione della loro attribuzione quale componente del "balcone proprietà privata" è stata ancor più incisiva poiché si è puntualizzato che la spesa dei frontalini dei balconi non può essere ripartita fra tutti i condomini se non viene provata la loro funzione decorativa-ornamentale dell'immobile, secondo una valutazione riservata al giudice del merito, anche quando l'intervento sia stato imposto da una ordinanza comunale per ragioni di sicurezza⁶.

Dunque, la "condominalità" del frontalino non può affermarsi in astratto, ma deve essere svolta una indagine concreta sulla funzione svolta, indagando caso per caso se sussista o meno la predetta funzione comune.

Naturalmente, l'applicazione del superiore principio relativo alla ripartizione delle spese per il rifacimento dei frontalini non può spingersi fino a coprire anche eventuali conclamate responsabilità del singolo condomino. La legittima ripartizione pro quota della spesa per il rifacimento o la manutenzione presuppone, infatti, che i lavori da eseguirsi siano scaturiti dalla normale usura degli elementi edilizi o comunque da altra causa non specificamente imputabile ad

⁶ Cass. Civ. n. 1784/2007

un singolo condomino, pacifico essendo che, in caso contrario, le spese dovranno essere sopportate solo da chi con comportamento commissivo e/o omissivo ha generato (o ha concorso nel generare) il danno da ripararsi. Nella fattispecie si ravvedono frontalini con un evidente particolarità cromatica che ci evidenziano il decoro architettonico degli stessi con un evidente principio di condominialità. Ma nel particolare, si è notato un uso non consono di un condomino nell'uso del proprio impianto di innaffiamento automatico, senza applicare il controllo richiesto sia nella veste di condomino che del buon padre di famiglia, provocando uno stillicidio assiduo sul frontalino creando danni a quest'ultimo e disagio al condomino sottostante, rendendosi così responsabile dei danni provocati per condotta volontaria, che, comunque, dovrà essere comprovata e supportata anche da una relazione tecnica. In più, se il proprietario dell'impianto non esegue la giusta manutenzione delle lastre di travertino e ne fa un uso improprio utilizzandole come poggia vasi, si rende responsabile dei danni che ne conseguono e l'amministratore di condominio, in qualità di rappresentante con mandato, può diffidarlo ad eliminare i vasi stessi. Mentre per quanto concerne la funzione e la natura del gocciolatoio è rivolta a raccogliere acque meteoriche e non un continuo e incontrollato stillicidio dell'impianto di irrigazione che provoca una forte caduta delle acque rendendo impossibile l'utilizzo dei terrazzi sottostanti e corrodendo celermente il gocciolatoio stesso. Altresì, si aggiunge che l'innaffiamento automatico dovrebbe essere calibrato e regolato in maniera che non fuoriesca acqua dai vasi e quindi in questa circostanza non è fondamentale e conseguenziale la presenza o meno del gocciolatoio, perchè il cattivo utilizzo, rende responsabile, comunque, il proprietario dell'impianto.

6 Ringhiera parapetto

6.1 A chi compete la manutenzione della ringhiera (svernicatura, antiruggine, pittura, sostituzione di pezzi ammalorati) e la sostituzione della ringhiera ammalorata per carenza di manutenzione?

1. la ringhiera deve intendersi di proprietà esclusiva in considerazione delle uniche funzioni e utilità cui assolve, e cioè far esercitare il diritto di *prospectio* e di sicurezza, a meno che non si ravvede un decoro architettonico, allora rientra nel concetto di condominialità. Ma non è il caso che stiamo esaminando. Pertanto la manutenzione completa della ringhiera o la sua eventuale sostituzione è a carico del proprietario.

2. Se il parapetto fosse costituito da ringhiera resta salva la funzione di protezione e dunque l'imputabilità della relativa spesa al proprietario, a patto che alla stessa non sia riconducibile anche una funzione decorativa, con la conseguenza che in tal caso le spese per la conservazione sarebbero divisibili tra i condomini.

Le spese relative alla ricostruzione o alla riparazione dei parapetti di un terrazzo di proprietà esclusiva che, pur assolvendo prevalentemente a un compito di affaccio e di protezione, eserciti altresì una funzione legata al decoro architettonico dell'edificio, devono essere ripartite secondo il criterio previsto dall'art. 1126 cod. civ.⁷

Ma nella fattispecie si hanno dei parapetti che non denotano particolarità architettoniche, dunque, le spese di riparazione e di manutenzione dei parapetti delle terrazze a livello, quand'anche queste ultime disimpegnino pure il compito di parziale copertura dell'edificio, vanno poste a totale carico dei proprietari esclusivi delle terrazze, unici beneficiari della loro presenza, ai quali, grazie a tali manufatti, è consentito l'affaccio ed il più sicuro passaggio sulla loro proprietà esclusiva.⁸

Infine se il condominio deve intervenire con attività di manutenzione su una parte comune e per caratteristiche strutturali, il condomino ha una servitù all'interno della sua proprietà e quest'ultimo nega l'accesso per effettuare interventi risolutivi, si rende responsabile dell'aggravamento dello stato dei luoghi ed eventuali danni a cose e a persone che ne conseguono. Pertanto, il condominio sarà costretto ad adire l'autorità giudiziaria per salvaguardare i suoi diritti.

L'amministratore ha l'obbligo di intervenire, senza consultare la volontà assembleare, se si presenta un intervento di urgenza. Mentre è obbligo del condomino segnalare un danno di rilevanza condominiale proveniente dalla sua proprietà.

In un edificio condominiale il proprietario della terrazza a livello, che costituisce estensione e integrazione dello stesso appartamento privato da esso servito, risponde ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. del danno subito da un appartamento sottostante al terrazzo in seguito a infiltrazioni di acqua, salvo che provi il caso fortuito, la forza maggiore oppure il fatto del terzo (appaltatore) (Pret. Salerno 11 giugno 1996).

Pertanto lo stillicidio dell'acqua da vasi e fioriere comporta il diritto alla richiesta di risarcimento del danno anche se saldamente ancorate alla ringhiera del balcone.

La presenza di piante non è, infatti, solo un rischio per l'incolumità di chi vive o passa di sotto – che potrebbe essere risolto, almeno in teoria, prevedendo un solido ancoraggio alla ringhiera del balcone – ma anche un problema di sporcizia causata dal cosiddetto stillicidio delle acque (ossia lo sgocciolamento).

Il regolamento di condominio potrebbe ben prevedere delle limitazioni, stabilendo clausole volte a imporre regole minime di prudenza per evitare la caduta accidentale dei vasi (per esempio, la collocazione di vasi di fiori su dei sottovasi e all'interno di fioriere saldamente ancorate alla

⁷ Trib. Milano 10 febbraio 1992

⁸ Trib. civ. Salerno, 10 novembre 1989, Di Stasio ed altri c. Condominio di via Luigi Guercio n.117, Salerno, in Arch. loc. e cond. 1990, 282

ringhiera dei balconi). Ma, quando ciò non avviene, i rapporti tra vicini devono essere regolati alla luce delle poche disposizioni del codice civile e del buon senso.

Nella fattispecie, si denota un uso improprio delle soglie del muretto del terrazzo, sulle quali vengono posti vasi comportando nel tempo un logorio della soglia dettato dall'acqua delle fioriere e dal peso dei vasi.

Possiamo però dire che se lo stillicidio di acqua supera la soglia della normale tollerabilità, il condomino che subisce è tutelato dal codice civile potendo chiedere, al giudice, anche in via d'urgenza, l'inibitoria di tale comportamento, oltre al risarcimento del danno con una normale causa di merito. Tuttavia, è bene avvertire che la richiesta di risarcimento deve essere debitamente provata e provare altresì il nesso causale tra lo stillicidio e il danno provocato realmente.

Inoltre, si riconosce anche il reato di getto pericolo di cose nei confronti del condomino che, senza precauzioni, inaffia i fiori del proprio appartamento, facendo cadere al piano di sotto acqua e terriccio e imbrattando il davanzale, i vetri e sgretola il frontalino con il pericolo di cadute di calcinacci.

In conclusione, il terrazzo a livello è la prosecuzione dell'unità abitativa e il proprietario ha l'uso esclusivo del bene, ha l'obbligo di manutenzione ordinaria e se si dovesse addivenire ad una manutenzione straordinaria per infiltrazione, corre l'obbligo conoscerne il nesso causale. Se si dimostra che il danno è stato causato per cattiva manutenzione e negligenza allora il proprietario sarà responsabile e sarà costretto ad intervenire sul ripristino dello *status quo ante* con il riconoscimento del risarcimento dei danni. Mentre se l'infiltrazione sul terrazzo a livello si realizza solo ed esclusivamente per vetustà allora si andrà ad applicare l'art. 1126 c.c.. nei confronti delle unità perpendicolarmente ricoperte dal terrazzo, sottraendo dalle spese la parte di terrazzo aggettante che rimarrà al proprietario. Tutti i beni accessori che rientrano nel concetto di sicurezza e protezione (ringhiera, muretto, soglia, frontalino) sono di competenza del proprietario a meno che i beni accessori abbiano delle particolarità architettoniche tali che possono rientrare nel concetto di decoro architettonico e dunque di condominialità.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire la manutenzione e mantenere pulito anche per prevenire allegamenti e se negligente allora sarà responsabile dei danni che ha arrecato nel condominio. Mentre se il proprietario ha nella sua proprietà un bene condominiale, ha l'obbligo di custodirlo e se richiesto dare accesso all'amministratore, e avvisarlo (*culpa in vigilando*) se riscontra delle anomalie o cattivi funzionamenti della parte comune.

7 Lastrico solare – infiltrazioni e giurisprudenza:

7.1 La Cassazione torna a Sezioni Unite sul lastrico solare n. 9449/16

Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile discendono conseguenze di sicuro rilievo.

Questo il ragionamento della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 9449/16, depositata il 10 maggio, che torna a distanza di anni, a Sezioni Unite, ad occuparsi della nota questione (che evidentemente non si poteva ancora ritenere del tutto chiarita secondo i Giudici di legittimità) della responsabilità per i danni causati dalle infiltrazioni derivanti dal lastrico solare.

Il caso. Il caso che ha dato origine alla decisione in oggetto è il classico danno “da bagnamento”, in base al quale un condòmino conveniva in giudizio il Condominio ed il condòmino proprietario «del sovrastante terrazzo di proprietà esclusiva avente, in parte, funzione di copertura del medesimo edificio» per chiederne la condanna al risarcimento dei danni subiti.

La questione, come è noto, è relativa a quali criteri vadano utilizzati per addebitare la responsabilità dei danni tra condominio e condòmino proprietario del terrazzo.

All'obbligo di provvedere alla riparazione del lastrico solare sono tenuti tutti i condomini in concorso con il proprietario del bene. La Corte, anzitutto, ricorda come le Sezioni Unite si fossero già espresse (sentenza n. 2672/1997) sul punto per risolvere un contrasto di giudicati stabilendo che «poiché il lastrico solare dell'edificio svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito ad uso esclusivo ad uno dei condòmini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condòmini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c.».

I danni da infiltrazioni come danni da responsabilità extracontrattuale. Tale pronuncia, tuttavia, osserva ancora la Cassazione nella decisione commentata, non ha sopito i contrasti sul punto e non ha uniformato la giurisprudenza successiva, essendosi anzi registrate svariate decisioni (Cass. 7727/2000, Cass. 6376/20006 tra le tante) che non si sono attenute al principio sancito dalle Sezioni Unite, ritenendo al contrario che la vicenda dei danni da infiltrazioni da lastrico solare vada risolta applicando l'art. 2051 c.c. (danno cagionato da cose in custodia) e non, appunto, gli articoli 1223 e 1226 c.c.. Questi ultimi articoli, in particolare, secondo l'orientamento in oggetto, si riferiscono e trovano applicazione non per distribuire le responsabilità per danni (a terzi) tra condòmino proprietario del lastrico ed il condominio, bensì l'utilità che essi traggono dai beni, mentre «il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal

pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge l'art. 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante».

Preso atto di tale perdurante contrasto, pertanto, la Corte a distanza di circa 16 anni dal precedente intervento torna nuovamente a Sezioni Unite ad occuparsi della questione concludendo, dopo una lucida analisi del problema, con l'enunciazione del seguente (si spera) definitivo principio di diritto: «In tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivano da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello) ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni e all'assemblea dei condòmini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria».

Le spese relative ai danni causati dalle infiltrazioni, pertanto, in conclusione secondo le Sezioni Unite, «salvo la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro», vanno di regola attribuite secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c.: e cioè per un terzo a carico del proprietario (o dell'utente) esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Occorre ancora sottolineare le conseguenze, ricordate dalla decisione in oggetto, che derivano dall'aver "riportato" il caso in questione sotto la fattispecie della responsabilità civile ex art. 2051 c.c.

Quale responsabilità extracontrattuale, il terzo danneggiato può agire nei confronti di qualunque condomino per l'intero importo, e dei danni non risponde chi abbia acquistato l'alloggio dopo il loro verificarsi. In particolare, osserva la Corte, in punto imputazione della responsabilità, dato che dalla natura extra contrattuale della responsabilità in oggetto non potrà che derivare che dei danni da infiltrazione non potrà essere chiamato a rispondere in solido chi acquisti il vano abitativo in seguito al verificarsi delle infiltrazioni.

Ulteriore conseguenza rilevante: il terzo (quindi in questo caso anche il condòmino) che agisca per il risarcimento dei danni da infiltrazione del lastrico solare potrà agire ex art. 2055 c.c. non *pro quota* contro tutti i condòmini ma, come accade per i danni di natura extra contrattuale per l'intero importo contro uno qualunque dei condòmini quali coobbligati in solido.

In tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del

bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.). Il concorso di tali responsabilità salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

La naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva, e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune - sulla quale la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna e in relazione alla quale è invece operante il dovere di controllo in capo all'amministratore del condominio ai sensi del richiamato art. 1130, primo comma n. 4, cod. civ. induce tuttavia ad individuare una regola di ripartizione della responsabilità mutuata dall'art. 1126 cod. civ. In assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo, e tenuto conto che l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione - necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno da infiltrazioni - richiede la necessaria collaborazione del primo e del condominio, il criterio di riparto previsto per le spese di riparazione o ricostruzione dalla citata disposizione costituisce un parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto, correlata all'uso e alla custodia della cosa nei termini in essa delineati, valevole anche ai fini della ripartizione del danno cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia di proprietà esclusiva, è comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante.

Quanto alla responsabilità extracontrattuale, trovano applicazione tutte le disposizioni che la disciplinano, prime fra tutte quelle relative alla prescrizione e alla imputazione della responsabilità, dovendosi affermare che del danno provocato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello risponde il proprietario o il titolare di diritto di uso esclusivo su detti beni al momento del verificarsi del danno. Una volta esclusa la applicabilità della disciplina delle obbligazioni, deve infatti escludersi che l'acquirente di una porzione condominiale possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima

dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto.

Trova applicazione altresì la disposizione di cui all'art. 2055 cod. civ., ben potendo il danneggiato agire nei confronti del singolo condomino, sia pure nei limiti della quota imputabile al condominio. In tal senso, del resto, si è già affermato che "il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, primo comma, cod. civ., norma che opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota, anche quando il danneggiato sia un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo, sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 cod. civ., non può essere imputata né al condominio, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini" (Cass. n. 1674 del 2015).

Trova, infine, applicazione l'intera disciplina dell'art. 2051 cod. civ., anche per i limiti alla esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è stato provocato il danno.

Corte di Cassazione, sez. Unite Civili, sentenza 28 aprile – 10 maggio 2016, n. 9449

Presidente Rovelli – Relatore Petitti

Svolgimento del processo

1- Con atto di citazione, notificato il 15 luglio 1999, C.N. conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, il Condominio (*omissis*), ed I.E. per sentirli condannare al risarcimento dei danni causati dalle infiltrazioni verificatesi, tra il novembre 1997 ed il maggio 1998, nel proprio appartamento sito all'int. 9, palazzina D. L'attrice deduceva che le infiltrazioni erano provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà esclusiva della I., avente, in parte, funzione di copertura del medesimo edificio, precisando che il Pretore di Roma, in data 19/21 giugno 1999, adito con ricorso per danno temuto, aveva emesso nei confronti di entrambi i convenuti un provvedimento interinale di condanna in solido all'esecuzione di lavori, come indicati dal C.T.U. nel corso del giudizio, ed aveva fissato il termine di trenta giorni per l'instaurazione della fase di merito.

1.1. - Si costituiva il Condominio che contestava la sussistenza di ogni responsabilità a proprio carico, e chiedeva la condanna dell'attrice al rimborso dell'importo (lire 14.800.000) necessario per l'esecuzione dei lavori disposti dal Pretore; in subordine, chiedeva accertarsi l'esclusiva

responsabilità della I. e disporsi la sua conseguente condanna al rimborso delle somme indicate.

1.2. - Si costituiva in giudizio anche I.E., chiedendo il rigetto delle domande avanzate nei suoi confronti.

2. - Nel corso del giudizio di primo grado la I. proponeva reclamo al Collegio avverso la predetta ordinanza e il Tribunale di Roma, con provvedimento del 13 settembre 1999, rigettava sia il reclamo principale, che quello incidentale, proposto dal Condominio (*omissis*), confermando l'ordinanza reclamata, con ordine ad ambedue i reclamanti di eseguire, in solido tra loro, le opere descritte nella consulenza tecnica d'ufficio. In esecuzione di detto provvedimento il Condominio (*omissis*) eseguiva tutte le opere indicate dal C.T.U.

3. - Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13250, depositata il 16 aprile 2003, confermava l'ordinanza cautelare, condannando i convenuti in solido al risarcimento del danno di Euro 10.000 in favore dell'attrice, da ripartire per 1/3 a carico della proprietaria esclusiva del terrazzo e per i 2/3 a carico degli altri condomini, oltre al pagamento delle spese processuali.

4. - Avverso tale decisione I.E. proponeva appello chiedendo che, in parziale riforma della sentenza impugnata, il risarcimento del danno a suo carico, in favore della C. fosse rapportato alla sua quota millesimale e non a quella di 1/3 ex art. 1126 cod. civ.. Si costituiva in giudizio C.N. contestando, interamente, i motivi di appello, chiedendo il rigetto del gravame.

Il Condominio, con appello incidentale, domandava in via subordinata la condanna della I. al pagamento di 1/3 del costo dei lavori, per una somma pari a circa 2.900,00 Euro, ferma analoga ripartizione ex art. 1126 cod. civ. del danno liquidato in favore dell'attrice. Chiedeva, inoltre, il rigetto di ogni domanda svolta nei suoi confronti, con la conseguente condanna dell'attrice al pagamento, in proprio favore, delle spese del doppio grado del giudizio; in ogni caso chiedeva limitarsi la determinazione del danno subito dalla C. a quello realmente sopportato come diretta conseguenza delle infiltrazioni subite.

5. - La Corte di appello di Roma, con sentenza n. 3279 del 24 luglio 2007, rigettava il gravame, confermando la sentenza impugnata, e quindi ritenendo I.E. ed il Condominio tenuti ad eliminare tutte le cause delle infiltrazioni di acqua con le dovute riparazioni al terrazzo di copertura dell'edificio, nonché a rifondere i danni che dette infiltrazioni avevano provocato all'interno dell'appartamento di C.N., nella misura indicata dall'art. 1126 cod. civ..

6. - Avverso tale decisione I.E. proponeva ricorso per cassazione, notificato il 9 luglio 2008, affidato ad un unico motivo.

C.N. resisteva con controricorso.

7. All'esito della discussione della causa nella pubblica udienza dell'11 marzo 2014, la Seconda Sezione, con ordinanza interlocutoria n. 13526/14, rimetteva gli atti al Primo Presidente ai fini della eventuale assegnazione del ricorso alle Sezioni Unite, ritenendo opportuno un ripensamento dell'orientamento espresso da queste Sezioni Unite nella sentenza n. 3672 del 1997, sulla base del quale la controversia era stata decisa nei gradi di merito.

8. La causa è quindi stata discussa all'udienza del 28 aprile 2015, in vista della quale la contro ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ.. All'udienza del 28 aprile 2015, in vista della quale sono state depositate memorie da parte, la causa è stata discussa e poi decisa.

Motivi della decisione

1. - Con l'unico motivo di ricorso, I.E. deduce violazione di norme di diritto e contraddittoria motivazione (ex art. 360, n. 3 e 5, cod. proc. civ.) circa la propria legittimazione passiva ex art. 1126 cod. civ. e 1130 e 1131 cod. civ., evidenziando che le sentenze che si erano succedute, pur avendo riconosciuto in fatto che nessuna responsabilità diretta era a lei ascrivibile, la avevano tuttavia condannata al risarcimento del danno subito da C.N. nella misura di cui all'art. 1126 cod. civ., oltre alle spese di giudizio. Precisa che il Condominio era stato tempestivamente avvertito delle infiltrazioni e che aveva ritardato gli interventi a causa del mancato raggiungimento della maggioranza per deliberare gli interventi necessari, nonostante il suo voto favorevole. Chiede, quindi, la cassazione della sentenza di appello, sia con riferimento alla regolamentazione delle spese di tutti i gradi di giudizio, le quali dovevano essere poste a carico di C.N. e del Condominio, che l'avevano illegittimamente evocata in giudizio, sia con riferimento alla imputazione del risarcimento del danno con riferimento all'art. 1126 cod. civ., anziché in proporzione della quota millesimale.

2. - Come si è già riferito, le decisioni del Tribunale e della Corte d'appello di Roma si sono uniformate al principio espresso dalla sentenza di queste Sezioni Unite n. 2672 del 1997, emessa in sede di risoluzione di contrasto, secondo cui "poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di

conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo".

2.1. - Le Sezioni Unite hanno ritenuto che la responsabilità per danni prodotti all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare (lastrico condominiale o in proprietà o uso esclusivo), per difetto di manutenzione, si ricollegasse, piuttosto che al disposto dell'art. 2051 cod. civ., ed al generale principio del *neminem laedere*, direttamente alla titolarità del diritto reale e, perciò, dovesse considerarsi come conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare le parti comuni, poste a carico dei condomini (art. 1223, primo comma, cod. civ.) e del titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo (art. 1126 cod. civ.). Secondo tale sentenza, tanto l'art. 1123, primo comma, cod. civ., quanto l'art. 1126 cod. civ. individuano tipi di obbligazioni *propter rem*, contrassegnate dalla titolarità, giacché soggetti attivi e soggetti passivi ne sono i partecipanti al condominio, e dall'oggetto, consistente nella prestazione delle spese per la conservazione dei beni esistenti nell'edificio. Le obbligazioni reali di conservazione coinvolgerebbero tutti i rapporti reali riguardanti l'edificio, con la conseguenza che la responsabilità per inadempimento deve coprire i danni arrecati ai beni comuni costituenti il fabbricato; con la precisazione che, se alle riparazioni ed alle ricostruzioni del lastrico solare sono obbligati i condomini secondo le regole previste dagli artt. 1123 e 1126 cod. civ., al risarcimento dei danni cagionati all'appartamento sottostante per difetto di manutenzione dovrebbero essere tenuti gli obbligati inadempienti.

Le norme condominiali elaborate dal nostro legislatore - si è aggiunto sembrano essere riferite essenzialmente al profilo "reale" del fenomeno sicché, mediante il ricorso al diritto delle obbligazioni, deve ritenersi configurato un generale dovere di correttezza e di cooperazione attiva tra i condomini, idoneo a preservare le esigenze abitative dei vicini. Ne consegue che trovano applicazione i canoni fissati dall'art. 1218 cod. civ. per le obbligazioni contrattuali, salva l'eventualità di un fatto illecito commesso dal titolare del diritto reale, che configura una responsabilità extracontrattuale. Viene, infatti, fatta salva l'eventualità che con l'individuata responsabilità per inadempimento delle obbligazioni *propter rem* possa concorrere la responsabilità extracontrattuale per fatto illecito, fondata sul disposto dell'art. 2051 cod. civ. e nascente dalla lesione di un diritto soggettivo dei condomini estraneo ai rapporti di condominio (per esempio, del diritto alla salute del proprietario del piano sottostante), ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi che entrano in relazione con l'edificio.

2.2. - La sentenza ora richiamata non ha uniformato la giurisprudenza successiva, essendosi registrate decisioni (Cass. n. 6376 del 2006; Cass. n. 642 del 2003; Cass. n. 15131 del 2001;

Cass. n. 7727 del 2000) che hanno ricondotto la vicenda in esame all'ambito di applicazione dell'art. 2051 cod. civ. Si è, infatti, sostenuto che il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, essendo obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, risponde, in base al disposto dell'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini. Secondo questo indirizzo, dunque, la legittimazione passiva del condominio sussiste anche per quanto riguarda i danni subiti dai singoli condomini (Cass. n. 6849 del 2001; Cass. n. 643 del 2003), in quanto, a tal fine, i criteri di ripartizione delle spese necessarie (ex art. 1126 cod. civ.) non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 cod. civ. (Cass. n. 3676 del 2006; Cass. n. 5848 del 2007; Cass. n. 4596 del 2012).

Ancor più radicalmente, ma sempre riconducendo la responsabilità per infiltrazioni nell'alveo dell'art. 2051 cod. civ., Cass. n. 15300 del 2013 ha ritenuto che "la responsabilità per i difetti originari di progettazione o di realizzazione del lastrico solare ad uso esclusivo di uno dei condomini dal medesimo indebitamente tollerati, qualora siano suscettibili di recare danno a terzi, ricade in via esclusiva sul proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 cod. civ., e non - nemmeno in via concorrente - sul condominio" (in senso conforme, vedi già Cass. n. 9084 del 2010).

3. - La Seconda Sezione civile di questa Corte, con la ordinanza interlocutoria n. 13526 del 2014, ha quindi ritenuto opportuno l'intervento delle Sezioni Unite, manifestando perplessità con riferimento alla posizione argomentativa espressa dalla sentenza del 1997, e sollecitando quindi un ripensamento sulla natura giuridica della responsabilità per danni provenienti dal lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva e conseguenti oneri risarcitori.

Il Collegio ha condiviso gli orientamenti critici della dottrina e della giurisprudenza discordante e ha ritenuto condivisibile la tesi che sostiene la responsabilità ex art. 2051 cod. civ., sottolineando, in particolare, l'indebita applicazione degli artt. 1123 e 1126 cod. civ., che vengono interpretati dalla sentenza del 1997, non più come norme che disciplinano la ripartizione delle spese interne, ma come fonti da cui scaturiscono le obbligazioni *propter rem*.

Nell'ordinanza interlocutoria vengono individuati i seguenti passaggi qualificanti dell'orientamento criticato delle S.U. del 1997: 1. l'esclusione, in via di principio, che la responsabilità per danni prodotti nell'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per difetto di manutenzione si ricolleggi al disposto dell'art. 2051 cod. civ.; 2. l'affermazione che "dall'art. 1123 e dall'art. 1126 cod. civ. discendono obbligazioni poste dalla legge a carico ed a favore dei condomini dell'edificio, da qualificare come obbligazioni *propter rem* di cui i partecipanti

al condominio sono ad un tempo soggetti attivi e soggetti passivi"; 3. la deduzione da tali premesse che "le obbligazioni reali di conservazione riguarderebbero tutti i rapporti reali inerenti, con la conseguenza che la susseguente responsabilità per inadempimento concerne i danni arrecati ai beni costituenti il fabbricato"; 4. l'assimilazione delle "condizioni materiali di dissesto e di degrado del lastrico" come species dell'unico concetto tecnico "di difetto di manutenzione" e quale coincidente conseguenza "dell'inadempimento delle obbligazioni *propter rem*"; 5. la conclusione per cui la responsabilità e il risarcimento dei danni sono regolati secondo gli stessi criteri di imputazione e di ripartizione, cioè quelli prescritti dall'art. 1126 cod. civ..

Il Collegio rimettente, quindi, dopo aver rilevato che la soluzione richiamata, pur se seguita da molte pronunce successive, non ha tuttavia sopito le opinioni contrarie, ha espresso il convincimento che tale orientamento "abbia effettuato una indebita applicazione delle norme fissate per stabilire il contributo alle riparazioni o ricostruzioni, concepite dal legislatore (si veda la Relazione al Re circa l'art. 1126 e suoi richiami all'art. 563 abrogato) per tenere conto della maggiore utilità che i condomini aventi l'uso esclusivo (quale piano di calpestio) traggono rispetto agli altri condomini che si giovano della funzione principale del lastrico, quella di copertura". Ha ancora rilevato che "più coerentemente altre pronunce della Suprema Corte (si vedano esemplificativamente Cass. 7727/07; 6376/06; 642/03; 15131/01) hanno richiamato l'applicazione dell'art. 2051 c.c. nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino, seguendo il principio che addebita il danno ascrivibile ai singoli o al condominio all'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato". La Seconda Sezione ha quindi osservato che "la linea di contrasto è percepibile anche a proposito della individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato", in quanto "si è introdotta (...) una distinzione tra l'ipotesi in cui ci si duole di danni dovuti a vetustà o di danni riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, sancendo nel primo caso l'esclusiva legittimazione del condominio e nel secondo caso quella del condomino (cfr. Cass. 9084/10; 15300/13)".

Ciò che maggiormente rileva, ha ancora osservato la Seconda Sezione, "è però la convinzione che gli obblighi di contribuzione fissati negli art. 1123, 1125 e 1126 cod. civ. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocatione del danno subito dai terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore. Esso infatti risale alla mancata solerzia del condominio nell'apprestare ricostruzioni e riparazioni tempestivamente, prima cioè che si produca il pregiudizio per l'appartamento sottostante. Questa omissione di azione condominiale può esservi, come nella specie è stato denunciato, anche se il condomino che vanta l'uso esclusivo del lastrico o la proprietà della terrazza (...) sia esente da

specifiche colpe". Né - si è precisato - "il criterio di regolazione di cui all'art. 1218 vale a correggere, di norma, l'imputazione degli addebiti" e "il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge l'art. 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante". La Seconda Sezione ha, infine, ribadito che "il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condomini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condomini e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa coniata ad altro fine".

4. -Il Collegio ritiene che alla questione posta con l'ordinanza di rimessione debba risponderci nel senso che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo va attratta all'ambito di operatività dell'art. 2051 cod. civ., avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo. Ritiene, altresì, che, tenuto conto della funzione assolta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte, sia configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ. (entrambe tali disposizioni nei rispettivi testi originari, applicabili *ratione temporis* al caso di specie, e comunque non modificati, per quanto rileva in questa sede, nell'ambito della riscrittura dell'art. 1130 e dell'art. 1135 da parte della legge 11 dicembre 2012, n. 220).

4.1. - I profili maggiormente critici della soluzione data dalla decisione del 1997 alla questione in esame sono sostanzialmente ravvisabili in ciò che risulta attratta ad una disciplina di tipo obbligatorio una situazione in cui viene in rilievo la produzione di un danno ad un terzo, per effetto della violazione di un obbligo di custodia e comunque del dovere di manutenzione della cosa comune. Se la previsione legislativa del concorso tra condominio e condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare o di una sua parte, di cui all'art. 1126 cod. civ., trova la propria giustificazione nella diversità di utilizzazione della cosa comune e quindi nella esigenza che chi sia legittimato a fare un uso esclusivo della cosa comune concorra in misura maggiore - predeterminata in un terzo - alle spese per le riparazioni o le ricostruzioni del lastrico, restando gli altri due terzi 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, altrettanto non può dirsi per i danni che dalla mancanza di manutenzione derivino alle proprietà sottostanti o a terzi.

È innegabile, infatti, che chi ha l'uso esclusivo del lastrico solare o di una terrazza a livello si trovi in rapporto alla copertura dell'edificio condominiale in una posizione del tutto specifica, che se da un lato gli consente appunto l'uso esclusivo, dall'altro lo costituisce quale custode della superficie del lastrico o della terrazza, con il conseguente insorgere a suo carico di una responsabilità ex art. 2051 cod. civ.. In proposito, si è affermato che per la sussistenza di una simile responsabilità è sufficiente la prova del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, mentre non assume rilievo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, in quanto la nozione di custodia non presuppone, né implica, uno specifico obbligo di custodia analogo a quello previsto per il depositario, responsabilità a chi, di fatto, si trova nella condizione di controllare i rischi inerenti alla cosa. La speciale responsabilità ex art. 2051 cod. civ. va ricercata nella circostanza che il custode "ha il potere di governo sulla cosa" (Cass. n. 3676 del 2006; Cass. n. 5848 del 2007; Cass. 4596 del 2012).

4.2. - La precedente decisione di queste Sezioni Unite ha ricondotto, invece, la posizione del titolare dell'uso esclusivo del lastrico ad una obbligazione *propter rem* dei condomini per la manutenzione delle cose comuni. In sostanza, la responsabilità risarcitoria del titolare di diritto reale o di uso esclusivo sul lastrico solare sarebbe riconducibile più ad un preesistente rapporto di debito (della prestazione di manutenzione del lastrico o della terrazza) nei confronti del proprietario dell'appartamento sottostante, con conseguente insorgere di una pretesa all'adempimento in capo a quest'ultimo, che non una violazione del dovere generale del *neminem laedere*. Tuttavia, la configurabilità di un siffatto rapporto obbligatorio non sembra tenere conto che il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune, anche se in uso esclusivo, è un terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune (in tal senso, v., di recente, Cass. n. 1674 del 2015); il che implica la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare dell'uso esclusivo del lastrico e, per la natura comune del bene, dello stesso condominio.

Nell'ambito di tale tipo di responsabilità, poi, deve ritenersi che le fattispecie più adeguate di imputazione del danno siano quella di cui all'art. 2051 cod. civ., per il rapporto intercorrente tra soggetto responsabile e cosa che ha dato luogo all'evento, ovvero quella di cui all'art. 2043 cod. civ., per il comportamento inerte di chi comunque fosse tenuto alla manutenzione del lastrico.

4.3. - In tal senso deve quindi escludersi la natura obbligatoria, sia pure nella specifica qualificazione di obbligazione *propter rem*, del danno cagionato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello, e deve affermarsi la riconducibilità della detta responsabilità nell'ambito dell'illecito aquiliano.

In quest'ambito, come detto, non può essere posta in discussione la specificità del lastrico solare, quando questo sia anche solo in parte in uso esclusivo. Esso, invero, per la parte apparente, e quindi per la superficie, costituisce oggetto dell'uso esclusivo di chi abbia il relativo diritto; per altra parte, e segnatamente per la parte strutturale sottostante, costituisce cosa comune, in quanto contribuisce ad assicurare la copertura dell'edificio o di parte di esso. Risultano allora chiare le diverse posizioni del titolare dell'uso esclusivo e del condominio: il primo è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 cod. civ., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione; il secondo è tenuto, ex artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1135, primo comma, n. 4, cod. civ. (nei rispettivi testi originari), a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio (per l'affermazione della responsabilità del condominio, v., in particolare, Cass. n. 3522 del 2003).

Ed è nel concorso tra tali due tipi di responsabilità che va risolta la questione di massima sottoposta all'esame di queste Sezioni Unite.

Invero, in disparte il caso in cui risulti provato che il titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello sia responsabile dei danni provocati ad altre unità immobiliari presenti nell'edificio per effetto di una condotta che abbia essa stessa provocato l'infiltrazione e quindi il danno, deve ritenersi che le due responsabilità concorrano.

La naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva, e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune - sulla quale la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna e in relazione alla quale è invece operante il dovere di controllo in capo all'amministratore del condominio ai sensi del richiamato art. 1130, primo comma n. 4, cod. civ. induce tuttavia ad individuare una regola di ripartizione della responsabilità mutuata dall'art. 1126 cod. civ. In assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo, e tenuto conto che l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione - necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno da infiltrazioni - richiede la necessaria collaborazione del primo e del condominio, il criterio di riparto previsto per le spese di riparazione o ricostruzione dalla citata disposizione costituisce un parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto, correlata all'uso e alla custodia della cosa nei termini in essa delineati, valevole anche ai fini della ripartizione del danno cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia di proprietà

esclusiva, è comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante.

4.4. - Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile discendono conseguenze di sicuro rilievo. Trovano, infatti, applicazione tutte le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale, prime fra tutte quelle relative alla prescrizione e alla imputazione della responsabilità, dovendosi affermare che del danno provocato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello risponde il proprietario o il titolare di diritto di uso esclusivo su detti beni al momento del verificarsi del danno. Una volta esclusa la applicabilità della disciplina delle obbligazioni, deve infatti escludersi che l'acquirente di una porzione condominiale possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto.

Trova applicazione altresì la disposizione di cui all'art. 2055 cod. civ., ben potendo il danneggiato agire nei confronti del singolo condomino, sia pure nei limiti della quota imputabile al condominio. In tal senso, del resto, si è già affermato che "il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, primo comma, cod. civ., norma che opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota, anche quando il danneggiato sia un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo, sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 cod. civ., non può essere imputata né al condominio, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini" (Cass. n. 1674 del 2015).

Trova, infine, applicazione l'intera disciplina dell'art. 2051 cod. civ., anche per i limiti alla esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è stato provocato il danno.

4.5. - Deve quindi affermarsi il seguente principio di diritto: "in tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condomini di provvedere

alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.). Il concorso di tali responsabilità salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".

5. - In applicazione di tale principio, la motivazione della sentenza impugnata deve essere corretta, risultando comunque il dispositivo conforme a diritto. Invero, la pretesa risarcitoria è stata azionata dalla proprietaria dell'appartamento danneggiato nei confronti della proprietaria della terrazza a livello e del condominio e la Corte d'appello, facendo applicazione del precedente orientamento espresso da queste Sezioni Unite, ha ritenuto che correttamente il Tribunale avesse affermato che la I. e il Condominio erano corresponsabili del danno subito dalla C. , nella proporzione stabilita dall'art. 1126 cod. civ., essendo incontestato che il terrazzo di proprietà esclusiva della I. svolgeva anche la funzione di copertura del fabbricato condominiale, con la conseguenza che dei danni subiti dalla C. doveva rispondere per due terzi il Condominio e per un terzo la proprietaria della terrazza a livello. Soluzione, questa, che discende anche dall'applicazione dell'enunciato principio di diritto, non venendo in rilievo, nella specie, profili ulteriori e diversi rispetto a quello della ripartizione della responsabilità risarcitoria tra proprietaria esclusiva della terrazza a livello e condominio.

6. - In conclusione, il ricorso va rigettato.

In considerazione del fatto che ai fini della decisione sul ricorso è stato necessario affrontare una questione di massima di particolare importanza, le spese del giudizio di cassazione possono essere compensate tra le parti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; compensa le spese del giudizio di cassazione.

Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. (Art.1125 c.c.)

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 tra 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 vetustà.

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.) o 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.

2.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 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, per cui le relative spese di manutenzione sono totalmente a suo carico.

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 dall'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.

Ricapitolando:

Il cortile ha una duplice funzione: la prima è il transito e la seconda è la copertura dei locali sottostanti (per i 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 interrate 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).

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”.