

1732

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE

così composta:

dr.ssa Rosalia Floris Presidente

dr.ssa Maria Grazia Serafin Consigliere rel.

dr.ssa Fiorella Gozzer Consigliere

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado iscritta al numero 21 79/10 e vertente

TRA

Supercondominio in Ceccano (FR), composto da Condominio Palazzo E., in persona dei rispettivi amministratori, con domicilio eletto in Roma, Viale (...) (c/o Avv. A.F.), presso lo studio dell'Avv. A.P. del Foro di Frosinone, rappresentante e di tensore per procura in atti

PARTE APPELLANTE

E

A.P., V., M. e M., con domicilio eletto in Roma, viale (...), presso lo studio dell'Avv. M.C., rappresentante e difensore per procura in atti unitamente e disgiuntamente all'Avv. M.P.

PARTE APPELLATA

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 165/09 il Tribunale di Frosinone, in accoglimento della domanda svolta da P., V., M. e M.A., nella qualità di proprietari di un locale interrato adibito ad autorimessa sito in Ceccano (FR), Piazza (...) sottostante il piazzale di accesso agli stabili dei Condomini E., ha annullato la delibera in data 8 marzo 2005 - con la quale l'assemblea condominiale aveva stabilito che le spese di rifacimento del piazzale fossero poste a carico degli attori nella misura di 2/3 - e ha accettato che il criterio da adottare fosse quello di cui all'art. 1125 c.c., disponendo la compensazione delle spese di lite.

Avverso detta sentenza, il Supercondominio in Ceccano (FR), composto dai Lotti (...) del Condominio Palazzo E., in persona dei rispettivi amministratori, ha proposto appello, chiedendo che fosse respinta la domanda avanzata dagli originari attori, con condanna dei predetti alla rifusione delle spese di lite del doppio grado di giudizio.

Instaurato il contraddittorio, si sono costituiti P., V.M. e M.A., che hanno contestato la fondatezza dell'impugnazione, di cui hanno chiesto il rigetto; in via incidentale subordinata, per l'ipotesi in cui gli appellati fossero da ritenere parzialmente soccombenti in ragione del contenuto concreto della sentenza di primo grado, hanno chiesto che fosse dichiarato che le spese di rifacimento del piazzale condominiale di uso pubblico gravavano esclusivamente sul Supercondominio (sia per la parte sovrastante il garage che per quella non sovrastante) stante la responsabilità dell'appellante per la mancata manutenzione e non potendo addebitarsi agli appellati le spese di rifacimento della pavimentazione interessata da usura eccezionale derivante dal passaggio pubblico, con vittoria delle spese del doppio grado di giudizio.

La causa, istruita con produzione di documenti, è stata trattenuta per la decisione sulla base delle conclusioni che le parti hanno rassegnato riportandosi a quelle formulate nei rispettivi scritti difensivi, come sopra riportate, all'udienza del li novembre 2014, con l'assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, ed è stata discussa decisa nella camera di consiglio tenutasi in data 6 febbraio 2015.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello proposto dal Supercondominio in Ceccano (FR), composto da Condominio Palazzo E., in persona dei rispettivi amministratori, avverso la sentenza n. 165/09 emessa dal Tribunale di Frosinone non è fondato e non può trovare accoglimento.

Preliminarmente in merito alla questione della correzione della pronuncia di primo grado, il ricorso alla procedura di cui all'art. 287 c.c. non si presta a censure atteso che, per evidente errore materiale, il Tribunale ha indicato - sia in motivazione: che in dispositivo - la percentuale di spesa posta dalla delibera assembleare a carico degli Aversa nella misura di 1/3 in luogo di quella di 2/3.

Piuttosto, il provvedimento di correzione emesso dal Tribunale appare viziato nella parte motiva, ove indica nella misura di 1/3 la quota parte di spesa da porre a carico dei proprietari dei locali sottostanti ai sensi dell'art. 1125 c.c., laddove detta norma (applicata al capo 1 del dispositivo nella parte non oggetto dell'istanza di correzione) prevede che "le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto".

Sotto tale profilo, la questione spiega rilievo in sede di gravame in cui la pronuncia viene esaminata dalla Corte nel suo complesso, compresa la parte oggetto della correzione.

Ciò posto, con la delibera impugnata l'assemblea condominiale ha statuito di ripartire la spesa relativa ai lavori (già definitivamente approvati) di rifacimento del piazzale di accesso agli stabili alla stregua del criterio dettato dall'art. 1126 c.c., ossia nella misura di 2/3 a carico degli odierni appellati e di 1/3 a carico degli altri condomini.

Ora, la previsione sopra indicata è destinata a regolamentare la distribuzione delle spese afferenti ai lastrici solari di uso esclusivo, ossia a quelle porzioni che, pur essendo utilizzate solo dal

proprietario dell'ultimo piano, sono poste nella sommità dell'edificio e assolvono, quindi, alla funzione di copertura degli appartamenti sottostanti.

Detto criterio mal si attaglia alla fattispecie in esame in cui il piazzale che dà accesso al Condominio è posto a livello stradale e - come da regolamento - "è destinato a passaggio pubblico", ossia è soggetto a un maggiore deterioramento rispetto a quello del lastrico solare in uso ad un solo condomino.

Al riguardo, trova ingresso il principio espresso dalla Corte di Cassazione secondo cui materia di condominio, qua/ora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale (...) 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. 126 cod. civ., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., 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, secondo comma, cod. civ. (In applicazione di tale principio, la S. C. ha cassato la sentenza impugnata, e decidendo nel merito ha accolto l'opposizione di un condominio avverso la delibera con la quale le spese di riparazione del cortile comune erano state poste a carico per un terzo del condominio e per due terzi del proprietario esclusivo di un sottostante locale, ritenendosi che l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini) (Cass. 10858/2010).

Nella fattispecie di causa, analogamente, la manutenzione del piazzale, ancorché lo stesso funga da copertura al locale degli A versa, non può gravare (come statuito dalla delibera) in misura preponderante su questi ultimi, atteso che, diversamente opinando, essi si troverebbero a subire le conseguenze di un'usura di carattere eccezionale, ben superiore rispetto a quella attribuibile al titolare esclusivo del lastrico solare.

La delibera è stata, quindi, correttamente annullata.

La pronuncia del Tribunale, nel tenore risultante dal provvedimento di correzione, deve essere, piuttosto, emendata quanto alla motivazione, atteso che indica in un terzo la percentuale di spesa da porre a carico degli A., mentre l'art. 1125 c.c. - che la parte dispositiva correttamente applica in linea di principio al caso in esame - non prevede affatto detto criterio di ripartizione, come risulta chiaramente dal dato testuale della norma.

L'indicazione della previsione da applicare non appare, peraltro, ultrapetita, come lamentato dalla parte appellante: la verifica dell'erroneità del criterio di ripartizione adottato dall'assemblea presuppone, infatti, necessariamente l'accertamento in quello da seguire.

L'appello va, dunque, respinto.

Passando all'esame dell'appello incidentale, nessuna ulteriore pronuncia in merito alle concrete modalità di ripartizione delle spese deve essere resa in questa sede.

In primo grado, infatti, gli attori si erano limitati ad impugnare la delibera, senza invocare alcuna decisione in merito al contenuto specifico della determinazione da assumere in sostituzione di quella annullata. Tra l'altro, l'applicazione concreta dell'art. 1125 c.c. (in ragione dell'estensione del

piazzale e dell'enucleazione degli oneri relativi alla pavimentazione) involge una serie di questioni pratiche, in merito alle quali l'assemblea sarà chiamata ad esprimere la propria volontà.

Il condominio dovrà, dunque, adottare una nuova delibera al fine di procedere alla ripartizione delle spese in questione, facendo applicazione in via analogica del criterio dettato dall'art. 1125 c.c. e tenendo conto della natura e dell'entità delle singole opere necessarie per la riparazione del cortile condominiale.

La particolarità delle questioni trattate che prevedono un'interpretazione normativa in via analogica - e la circostanza che in passato la giurisprudenza della Suprema Corte aveva adottato un diverso criterio per la soluzione di casi analoghi (Cass. 17989/04) integrano gli estremi dei giusti motivi ai fini della compensazione delle spese del grado.

PER QUESTI MOTIVI

definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa, così provvede:

1. - rigetta l'appello;
2. - compensa le spese della presente fase di giudizio.

Così deciso in Roma il 6 febbraio 2015.

Depositata in Cancelleria il 16 marzo 2015.