

Lastrico solare aggettante e ripartizione delle spese

(Nota a Cass. Civ. Sez. II, Sent., 16/02/2017, n. 4183 Pres. Bruno Bianchini, Relatore Milena Falaschi)

di *Francesco Accorsi*

Sommario: **1.** Massima - **2.** Il caso in esame - **3.** La rappresentanza in giudizio del Condominio – **4.** La sentenza n. 9449/2016 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite ed il *revirement* dei principi in tema di risarcimento danni a causa di infiltrazione, stabiliti dalla giurisprudenza nel 1997 – **5.** Lastrico solare aggettante e ripartizione delle spese tra i condomini dei danni da infiltrazioni nel particolare caso esaminato dalla sentenza n. 4183/2017 della Corte di Cassazione.

1. Massima

“Il regolamento contrattuale condominiale contenente una clausola di ripartizione tra tutti i condomini delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni va interpretata verificando quali voci di spesa ricomprende ed alla luce del canone finale dell’equo contemperamento; quest’ultimo criterio trova applicazione in tutti i casi di incertezza letterale della disposizione in modo tale da evitare che i proprietari esclusivi dei terrazzi contribuiscano nella misura di 1/4 alle riparazioni o costruzioni dei lastrici, anziché nella misura di 1/3 come stabilito dall’art. 1126 c.c.”

2. Il caso in esame.

M.M. era proprietario di un appartamento sito all’ultimo piano di un condominio di Roma, costruito a forma di T e con lastrico solare aggettante.

Il regolamento contrattuale condominiale agli artt. 3 e 6 riguardante le cose comuni stabiliva che le spese per le cose comuni o di uso comune erano assoggettate al criterio di ripartizione secondo i millesimi di proprietà.

Il proprietario dell'appartamento sottostante a quello di M.M. subiva ingenti danni a causa di infiltrazioni.

Il Condominio nelle assemblee del 14 e 29 aprile del 1994 deliberava sulla ripartizione delle spese relative alla impermeabilizzazione ed sul rifacimento della pavimentazione della terrazza a livello di uso esclusivo di un condomino, nonché sulla somma necessaria per il risarcimento del danno subito dal condomino proprietario dell'appartamento sottostante a causa delle infiltrazioni.

M.M. impugnava le delibere sopra indicate citando in giudizio il Condominio, il quale si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e di risposta.

Il Tribunale di Roma accoglieva la domanda attorea di M.M. e per l'effetto disponeva l'annullamento delle delibere impugnate.

Il Condominio proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma, mentre M.M. resisteva con appello incidentale chiedendo l'esclusione dalla ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c. della parte aggettante dal lastrico solare.

La Corte di Appello di Roma accoglieva il gravame del Condominio e per contro rigettava l'appello incidentale di M.M. statuendo che nel caso di specie trovava applicazione l'art. 1126 c.c., poiché poneva a carico dei condomini che si trovavano nella colonna immediatamente sottostante il lastrico solare, i costi dell'impermeabilizzazione e del rifacimento della pavimentazione della terrazza, in quanto erano gli unici a godere della sua funzione di copertura.

La sentenza della Corte di Appello di Roma veniva censurata da M.M. per i seguenti tre motivi: il primo, carenza di procura speciale del Condominio; il secondo, difetto di legittimazione dell'amministratore del Condominio a proporre appello; terzo, ed ultimo motivo, l'esistenza degli artt. 3 e 6 Tabella A del regolamento condominiale che derogavano alla disciplina codicistica di cui all'art. 1126 c.c..

La Corte rigettato il primo motivo di ricorso, accoglieva il secondo e riteneva assorbito il terzo; in relazione al motivo accolto e per le spese del giudizio rinviava a diversa Sezione della Corte di Appello di Roma.

3. La rappresentanza in giudizio del Condominio.

L'amministratore del condominio è un mandatario¹ dei condomini, ma ha, ai sensi dell'art. 1131 c.c., anche la rappresentanza processuale del condominio.

Costui nei limiti delle proprie attribuzioni è, infatti, legittimato ad agire contro gli stessi condomini e contro i terzi.

Questa certezza non si riscontra invece nell'ipotesi in cui l'amministratore debba rappresentare in giudizio il condominio al di fuori delle proprie competenze.

Sul punto, si sono registrate varie posizioni in giurisprudenza, che saranno di seguito esaminate.

Un primo orientamento maggioritario espresso dalla sentenza n. 8286/2005 della Corte di Cassazione, confermato nuovamente da Cass. 4183/2017, sostiene la legittimazione dell'amministratore del condominio ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa **senza necessità di una**

¹ (*ex multis* Cass. 12304/1993)

specifica autorizzazione assembleare, trattandosi appunto di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.

Ne consegue che in tali casi egli neppure deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio.

Altro **orientamento minoritario**² ritiene invece che l'amministratore del condominio può essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma deve darne notizia senza indugio all'assemblea della citazione del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi secondo e terzo.

L'amministratore può altresì costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma in tale ipotesi deve ottenere la necessaria **ratifica del suo operato** da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

L'orientamento maggioritario è conforme alla *ratio* secondo la quale l'amministratore è munito di rappresentanza processuale ad agire e resistere senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

Se si ritenesse il contrario ci troveremmo infatti nell'ottica di un assurdo *iperassemblearismo* con la conseguenza che l'amministratore dovrebbe convocare ogni volta i condomini al fine di ottenere il nulla osta per agire o resistere al monitorio sul pagamento degli oneri condominiali oppure al giudizio per far osservare il regolamento *et similia*.

² Registrato con sent. 18331/2010 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite.

4. La sentenza n. 9449/2016 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite ed il *revirement* dei principi in tema di risarcimento danni a causa di infiltrazione, stabiliti dalla giurisprudenza nel 1997.

Il tema del risarcimento danni da infiltrazione ha registrato negli ultimi anni di un **importante *revirement***, avvenuto con sentenza n. 9449/2016 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite.

La giurisprudenza del 1997 con sentenza n. 3672 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite, aveva posto dei paletti in tema di **risarcimento danno da infiltrazione** a tal riguardo, affermando in via principale che tale danno rientrasse nell'alveo della responsabilità contrattuale.

La Corte riteneva per l'appunto che le obbligazioni di conservazione del lastrico solare fossero disciplinate dagli articoli 1123, primo comma c.c. ed 1126 c.c., che ripartiscono le spese per la conservazione, per le riparazioni e per le ricostruzioni.

Gli articoli 1123 e 1126 del c.c. costituiscono fonti di obbligazioni *propter rem*, poste dalla legge a carico ed in favore dei condomini dell'edificio.

È opportuno distinguere anche il caso in cui lastrico solare volga una funzione di copertura di edificio oppure sia di utilizzo esclusivo di alcuni condomini.

Nel primo caso tutti i partecipanti del condominio sono tenuti, in conformità con quanto disposto dall'art. 1123 c.c., alle spese per la conservazione ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Mentre nel caso in cui il lastrico offra ulteriori utilità a vantaggio del titolare della proprietà superficaria, oltre a svolgere da copertura dell'edificio, e spese per la riparazione e la ricostruzione sono imputate ai condomini con riferimento all'art. 1126 c.c..

La sentenza 3672 del 1997 ebbe il merito di dare delucidazioni in merito alla natura e alla ripartizione tra condomini del risarcimento danno causato da infiltrazioni, ma i paletti indicati dalla predetta sentenza non durarono troppo a lungo.

La Corte di Cassazione ancora a Sezioni Unite si pronunciò sul tema con la sentenza n. 9449/2016 affermando che tale danno rientrasse nel campo della responsabilità aquiliana con la conseguenza che i condomini fossero titolari di un obbligo di custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c. anziché di obbligazioni *propter rem*.

Non fu mutata invece la ripartizione delle spese, identificata sempre nelle proporzioni indicate dall'art. 1126 c.c..

5. Lastrico solare aggettante e ripartizione delle spese tra i condomini dei danni da infiltrazioni nel particolare caso esaminato dalla sentenza n. 4183/2017 della Corte di Cassazione.

Nel caso in esame, la Corte di Cassazione ha riformato la sentenza della Corte di Appello di Roma, che aveva accolto l'appello del Condominio, rinviando di nuovo a diversa Sezione della Corte di Appello di Roma.

Il rinvio di cui sopra è condizionato però al seguente principio di diritto secondo il quale *”in presenza di una clausola che ripartisce le spese per le cose comuni tra tutti condomini occorre accertarsi che tale clausola non comporti che i proprietari esclusivi dei terrazzi partecipino al riparto nella misura di 1/4 anziché 1/3 come stabilito dall'art. 1126 c.c.”*.

È opportuno ora analizzare la *ratio* che ha portato i giudici di legittimità ad elaborare questo principio di diritto.

In via preliminare la Corte di Cassazione ha rigettato, per le motivazioni esaustivamente indicate nel par.2, l'eccezione sollevata da M.M. riguardante la carenza di legittimazione attiva nel secondo grado di giudizio dell'amministratore del Condominio, in quanto non era stato autorizzato al gravame della sentenza del Tribunale dall'assemblea dei condomini.

A tal riguardo si evince l'adesione della Corte di Cassazione al principio maggioritario, oramai, in giurisprudenza secondo il quale **l'amministratore può agire e resistere in giudizio senza bisogno di alcuna autorizzazione** da parte dell'assemblea dei condomini.

Successivamente i giudici di legittimità hanno invece accolto il secondo motivo di ricorso, che lamentava la mancata pronuncia della Corte di Appello di Roma sulla circostanza dell'esistenza degli artt. 3 e 6, tabella A del regolamento di condominio che derogavano alla disciplina codicistica di cui all'art. 1126 c.c.

I sopra richiamati articoli del regolamento condominiale statuivano che le spese per le cose comuni o di uso comune fossero ripartite tra tutti i condomini secondo il criterio di ripartizione basato sui millesimi di proprietà.

L'intervento in questo caso della Corte di Cassazione si rileva di gran pregio, in quanto rimedia ad una fondamentale svista della corte distrettuale.

In relazione al terzo motivo di ricorso di M.M. la Corte di Cassazione ha infine censurato la risoluzione del caso di specie, adottata dalla Corte di Appello, attraverso l'applicazione dell'art. 1126 c.c., in quanto tale articolo non considera che la funzione di copertura del terrazzo spetta soltanto alla parte compresa entro i muri perimetrali, non anche alla **parte aggettante** che avrebbe la funzione di cornicione o di balcone.

Quest'ultima delucidazione della Corte di Cassazione si inserisce nel tormentato dibattito della **funzione dei lastrici solari aggettanti** che differiscono dagli altri lastrici solari.

Da ciò derivano due fondamentali conseguenze:

- la prima, che il lastrico solare aggettante svolge la funzione di copertura dell'edificio soltanto per quei condomini che vi sono sotto nella parte compresa tra i muri perimetrali;

- la seconda, che in caso di ripartizione delle spese per la ristrutturazione e/o conservazione del lastrico, la proporzione di 1/3 indicata dall'art. 1126 c.c. non dovrà riferirsi a quei condomini della parte aggettante, perché in tale caso il lastrico ha funzione di cornicione/balcone.