

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente

Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 14908-2018 proposto da:

(.....), rappresentata e difesa dall'avvocato

(.....);

- ricorrente -

contro

(.....);

- intimato -

avverso la sentenza n. della CORTE,
depositata il

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/05/2019
dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(.....) ha proposto ricorso articolato in unico motivo
(errata applicazione dell'articolo 1123 c.c., u.c., e articolo 1126 c.c.; error in
procedendo in relazione agli articoli 167 e 115 c.p.c.; omesso esame di fatto
decisivo) avverso la sentenza della Corte n.
del 21 novembre 2017.

L'intimato (.....), non ha svolto attivita' difensive.

La Corte, pur parzialmente accogliendo il gravame
avverso la pronuncia di primo grado in ordine alla rettifica della Tabella H del
(.....), ha comunque rigettato il secondo motivo di appello, e cosi'
confermato quanto deciso dal Tribunale di sulla
impugnativa di Delib. assembleare 22 giugno 2007, ravvisando l'obbligo della
condomina (.....) di concorrere alle spese di
manutenzione del tetto del fabbricato, in quanto strutturalmente destinato
anche alla protezione dell'atrio comune, seppur non sovrastante alcuna unita'
immobiliare di proprieta' esclusiva (.....).

La ricorrente evidenzia che in tal modo la Corte si e' posta in contrasto col principio affermato da Cass. n. 11484/2017, non rinvenendosi alcuna "comunione della copertura" ex articolo 1117 c.c., coinvolgente le proprieta' (.....), in relazione al tetto, in quanto le unita' immobiliari appartenenti alla ricorrente non si trovano al di sotto della proiezione verticale del medesimo tetto oggetto di ristrutturazione.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilita' nelle forme di cui all'articolo 380-bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'articolo 380-bis c.p.c., comma 2.

La decisione della Corte e' conforme all'orientamento di questa Corte, secondo cui le parti dell'edificio in condominio - quali, nella specie, muri e tetti (articolo 1117 c.c., n. 1), ovvero le opere ed i manufatti fognature, canali di scarico e simili (articolo 1117 c.c., n. 3), deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprieta' esclusive, ai sensi della prima parte dell'articolo 1123 c.c., non ricomprendendosi, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'articolo 1123 c.c., commi 2 e 3.

La ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilita' che se ne tragga non si giustifica, infatti, con riferimento a quelle parti, come il tetto (o la facciata), che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente

considerato e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unita' immobiliari dell'edificio (Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 64; Cass. Sez. 2, 04/05/1999, n. 4403; Cass. Sez. 2, 29/04/1993, n. 5064; Cass. Sez. 2, 27/11/1990, n. 11423; Cass. Sez. 2, 22/12/2014, n. 27154).

In un risalente precedente, si spiegava ancor meglio come il principio della proporzione fra quota di proprieta' e concorso nei vantaggi e nei pesi della cosa comune vige allo stato puro nella comunione, mentre non e' sufficiente nel condominio, giacche', essendo tale istituto caratterizzato dalla coesistenza di un regime di comunione con molteplici proprieta' individuali, l'intensita' del godimento delle cose ed impianti comuni da parte dei condomini puo' obiettivamente risultare diversa a seconda del rapporto in cui con quelle cose ed impianti si trova (di fatto) il bene oggetto di proprieta' esclusiva; di tal che, in sede di riparto delle spese di manutenzione del tetto, quel che veramente rileva non e' tanto l'appartenenza del tetto medesimo ad alcuni o a tutti i condomini, quanto la funzione di copertura, senza che con cio', peraltro, si possa dire che solo i proprietari dei vani posti nella verticale sottostante alla zona da riparare siano tenuti alla relativa spesa, poiche' non puo', almeno in linea generale, ammettersi una ripartizione per zone di un medesimo tetto (Cass. Sez. 2, 06/07/1973, n. 1923).

Neppure trova percio' applicazione il regime sulle spese stabilito dall'articolo 1126 c.c., (cui si riferisce Cass. Sez. 6 - 2, 10/05/2017, n. 11484), il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare, propriamente inteso, di uso esclusivo, ossia di quella superficie terminale dell'edificio dotata di accessibilita' ed adibita, quale accessorio, oltre che alla funzione di copertura, alla utilizzazione esclusiva di uno degli appartamenti in forza di diritto, di carattere reale o personale, che risulti dal titolo.

Solo allorquando il tetto dell'edificio in condominio e' di proprieta' esclusiva di uno dei partecipanti, si e' ritenuto in giurisprudenza che le spese di manutenzione dello stesso dovessero ripartirsi con i criteri di cui all'articolo 1126 c.c., come, appunto, stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo (Cass. Sez. 2, 30/01/1985, n. 532).

La Corte ha altresì apprezzato in fatto che, per le caratteristiche strutturali e funzionali dell'edificio, il tetto del fabbricato, oggetto dell'intervento manutentivo, e' destinato anche alla protezione dell'atrio comune, e da cio' ha tratto la coerente conseguenza che tutti i condomini siano interessati alla riparazione del medesimo tetto (in tal senso, già Cass. Sez. 2, 29/04/1968, n. 1352).

Ne' risulta imputabile alla sentenza impugnata l'omesso esame, ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, atteso che il fatto storico, rilevante in causa, e' stato comunque preso in considerazione dalla Corte d'Appello, ancorche' la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

Il ricorso va perciò rigettato. Non occorre regolare le spese del giudizio di cassazione, in quanto l'intimato non ha svolto attivita' difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, che ha aggiunto il testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1-quater, - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis.