

Cass., civ. sez. II, del 28 maggio 2019, n. 14511

Del resto è indubitabile che nell'ipotesi specifica di "lastrici solari" l'elaborazione giurisprudenziale applica i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ. anche ai fini della ripartizione dei danni (cfr. Cass. 13.3.2007, n. 5848, 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 cod. civ., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo. Cfr. altresì Cass. 22.3.2012, n. 4596; Cass. sez. un. 29.4.1997, n. 3672).

Orbene l'operatività (invocata nel caso di specie dal condominio ricorrente) del criterio di ripartizione ex art. 1126 cod. civ. (in luogo dell'operatività del criterio di cui al combinato disposto degli artt. 1125 e 1123, 2° co., cod. civ. affermata dai giudici di merito) delle somme dovute per il risarcimento dei danni prodottisi ai locali garages di proprietà del condomino BS risulta a più ragioni preclusa.

In primo luogo postulerebbe l'assimilazione tout court del cortile de quo al "lastrico solare", assimilazione che in verità risulta del tutto ingiustificata: il "lastrico solare" assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio.

In secondo luogo l'affermazione - cui il tribunale ed il giudice di pace hanno atteso - dell'operatività del criterio di cui al combinato disposto degli artt. 1125 e 1123, 2° co., cod. civ. ai fini della ripartizione dell'onere del risarcimento del danno a carico dei condomini risulta avvalorata dagli insegnamenti di questa Corte - debitamente richiamati dal tribunale - n. 18194 del 14.9.2005 e n. 10858 del 5.5.2010 nonché dall'insegnamento (ord.) n. 30935 del 29.11.2018 (in materia di condominio, 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 cod. civ. (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 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, 2° co., cod. civ. (nella specie di cui a Cass. 18194/2005, questa Corte, cassando sul punto la sentenza impugnata, aveva ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 cod. civ., 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").