

Riparazione del cortile che funge da copertura dei box o di locali di proprietà esclusiva

A cura Avv. Matteo Peroni

La problematica riguarda le opere di riparazione relative a giardini/cortili posti a copertura del corsetto di box o di locali privati. Gli oneri conseguenti a questo tipo di opere sono state oggetto di analisi da parte della giurisprudenza la quale si è orientata nell'applicare l'art. 1125c.c.

Tale criterio costituisce un'applicazione particolare del principio dettato dall'art. 1123.2° comma, c.c. e compie un'equiparazione tra opposte funzioni svolte dalla soletta:

- Calpestio, abbellimento, godibilità a favore dei proprietari del piano superiore;
- Copertura, a favore di quelli del piano inferiore.

Sul punto riportiamo un estratto della sentenza della Corte di Cassazione n. 2243/2012: "Secondo la costante giurisprudenza di questa corte (Sez. 2^a, 14 settembre 2005, n. 18194; Sez. 2^a, 5 maggio 2010, n. 10858), in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condomini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solari sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, mentre 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 e pone a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto".

Le pronunce della Suprema Corte spiegano i motivi che portano a non applicare l'art. 1126 c.c. in tali situazioni:

- Nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1126 c.c. l'accolto al condomino proprietario esclusivo del lastrico solare o che ne ha l'uso esclusivo trova una spiegazione nell'uso particolare rispetto alla normale funzione di copertura che tale lastrico svolge, con conseguente più rapido degrado dello stesso.
- Ove il solaio funga da cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per due terzi le spese relative ai condomini dei locali sottostanti.

A fronte degli tali argomentazioni viene confermata l'applicazione dell'art. 1125 c.c. avendo riguardo soprattutto al principio secondo cui le cose che servono i condomini in misura diversa devono essere ripartite in proporzione all'uso.

Nel caso concreto di ripartizione del cortile è importante valutare il tipo di intervento che si sta realizzando: se l'opera riguarda esclusivamente la manutenzione o la riparazione della pavimentazione del cortile la spesa dovrà essere posta a carico del relativo proprietario (collettività o singola nel caso di giardino privato); se invece l'opera riguarda anche il solaio sottostante e la relativa impermeabilizzazione la spesa dovrà essere suddivisa secondo i criteri dell'art. 1125 c.c.

Se la riparazione è stata determinata da un danno/responsabilità attribuibile ad uno dei condomini le relative spese dovranno essere addebitate esclusivamente a tale condominio; sul punto la Corte di Cassazione ha affermato che “La ripartizione delle spese per la manutenzione, e ricostruzione del soffitti, delle volte e dei solari secondo i criteri dell'art. 1125c.c., riguarda le ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini; quando si tratta, invece, di danneggiamenti riferibili a taluno di essi trova applicazione il principio generale secondo cui la ripartizione dei danni sta a carico di colui che li ha cagionati”. Tale eventualità potrebbe verificarsi, ad esempio, nel caso in cui il proprietario di un giardino posto a copertura di box condominiali rompa – in occasioni della posa di una tubazione privata – la guaina impermeabilizzante, provocando un'infiltrazione nei locali sottostanti.

Avv. Matteo Peroni