

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. PETITTI Stefano - Presidente -

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Consigliere -

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 2693/2016 proposto da:

M.R., MI.AN.MA., M.A., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA COSSERIA 5, presso lo studio dell'avvocato GUIDO FRANCESCO ROMANELLI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato M.A.;

- ricorrenti -

contro

S.C., elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA BRTOLOMEO GASTALDI 1, presso lo studio dell'avvocato ELEONORA ZICCHEDDU, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato BARBARA PIROCCHI;

- controricorrente -

e contro

CONDOMINIO (OMISSIS), P.M., C.M.G., CA.FA., F.S.M., C.B.G., INTIS SRL;

- intimati -

avverso la sentenza n. 2642/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 22/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Mi.An.Ma., M.R. e M.A. propongono ricorso per cassazione articolato in unico motivo avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 2642/2015 del 22 giugno 2015. La sentenza impugnata, in parziale riforma della decisione di primo grado resa dal Tribunale di Busto Arsizio, sezione distaccata di Gallarate, ha dichiarato che le spese inerenti il rifacimento dei lastrici solari siti al quinto ed al sesto piano della scala B dell'edificio del Condominio (OMISSIS), oggetto della deliberazione assembleare del 23 giugno 2011, debbano essere sostenute per un terzo dai proprietari esclusivi dei lastrici e per due terzi da tutti i restanti condomini. La Corte d'Appello di Milano ha posto in evidenza come i lastrici solari insistono su "porzione di immobile in seno alla quale si trovano anche parti di proprietà comune dell'intera Comunione (galleria pedonale, portico pedonale, portineria, atrio, piani interrati, corselli box)", e quindi costituiscono "copertura non solo delle unità immobiliari site ai piani sottostanti e di proprietà esclusiva dei rispettivi comunisti, ma pure, appunto, di tali parti comuni".

Per questo, a dire dei giudici dell'appello, non vi sarebbe ragione alcuna per cui i condomini della scala B debbano farsi esclusivo carico di parti che ricadono nella proprietà comune anche della scala A. Inoltre, la Corte d'Appello ha messo in rilievo come l'art. 8 del Regolamento Condominiale preveda che le spese riguardanti le parti comuni si suddividano in proporzione della quota millesimale di proprietà di ciascuno dei comproprietari.

L'unico complesso motivo del ricorso di Mi.An.Ma., M.R. e M.A., denuncia il travisamento *dell'art. 1126 c.c.*, e *art. 68 disp. att. c.c.*.

Resiste con controricorso S.C..

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensiva, il Condominio (OMISSIS), Ca.Fa., INTIS s.r.l., F.S.M., C.B.G., C.M.G. e P.M..

Ritenuto che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione *all'art. 375 c.p.c.*, comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

L'unico motivo di ricorso è fondato.

La decisione della Corte d'Appello di Milano contrasta con la giurisprudenza di questa Corte consolidatasi sulla base di risalente e costante orientamento.

L'art. 1126 c.c., obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", si riferisce evidentemente a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto (cfr. Cass. Sez. 2, n. 7472 del 04/06/2001; Cass. Sez. 2, n. 3542 del 15/04/1994; Cass. Sez. 2, n. 244 del 29/01/1974; anche Cass. Sez. 2, n. 2726 del 25/02/2002).

Come meglio ancora spiegato da Cass. Sez. 2, n. 2821 del 16/07/1976, l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio (come invece ha ritenuto la Corte d'Appello di Milano), ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione. Del resto, è pressoché inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condomini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condomini, *l'art. 1126 c.c.*, non avrebbe alcuna pratica applicazione.

Giacché, peraltro, *l'art. 1126 c.c.* non è compreso tra le disposizioni inderogabili richiamate *dall'art. 1138 c.c.*, certamente il regolamento del condominio può stabilire la ripartizione delle relative spese in modo pattizio, pure ponendo le stesse a carico di tutti i condomini, ma a tal fine occorre che sia adottata una convenzione espressa di deroga al criterio legale, e tale certamente non si rivela l'art. 8 del Regolamento condominiale cui fa cenno la Corte d'Appello di Milano, il quale, disponendo che le spese per le parti comuni si suddividono in proporzione alla quota millesimale di proprietà di ciascuno, risulta mera traslitterazione *dell'art. 1123 c.c.*, comma 1.

La sentenza impugnata deve essere quindi cassata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Il giudice di rinvio deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto:

"In tema di condominio negli edifici, agli effetti *dell'art. 1126 c.c.*, i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura".

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta - 2 Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 aprile 2017.

Depositato in Cancelleria il 10 maggio 2017