

Terrazza a livello deve ritenersi bene di proprietà condominiale

Cass. civ., sez. II, ord., 3 ottobre 2023, n. 27846

Presidente Manna – Relatore Cavallino

Fatti di causa

1. La sentenza n. 1034/2020 pubblicata il 4-8-2020 del Tribunale di Ancona ha rigettato l'appello proposto da R.R. alla sentenza n. 38/2018 del giudice di pace di (omissis), che aveva rigettato la sua impugnazione alla delibera di data 18-2-2015 dell'assemblea del Condominio "(...)" di (omissis) di (omissis); la delibera aveva preso atto delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza del condomino C.S. verso il sottostante immobile del condomino G., del degrado del parapetto e del cornicione della medesima terrazza e, con l'astensione dalla votazione del condomino R., aveva deliberato di eseguire i lavori di ripristino della pavimentazione della terrazza, del cornicione e del parapetto, approvando le relative spese e il loro riparto.

La sentenza ha dichiarato che si trattava di terrazza a livello, con caratteristiche assimilabili a quelle del lastrico solare, perché la terrazza si trovava alla sommità dell'edificio, era direttamente accessibile dall'unità immobiliare adiacente, di proprietà del condomino C., e svolgeva funzione di copertura dell'edificio, sebbene solo parzialmente, essendo circondata dal tetto. Ha escluso che sussistesse la prova della proprietà esclusiva della terrazza in capo al condomino C., sostenuta dall'attore appellante e non contestata dal Condominio, osservando che il condomino C. non era parte del giudizio, che le affermazioni del Condominio che lo riguardavano non potevano avere valore probatorio e non era stato prodotto il titolo di proprietà esclusiva della terrazza; quindi ha dichiarato che la terrazza a livello, che svolgeva funzione di copertura dell'edificio condominiale, sebbene unitamente al tetto, doveva presumersi comune ai sensi dell'art. 1117 comma 1 c.c.; ha rilevato che l'uso esclusivo della terrazza che ne facesse il proprietario dell'unità immobiliare annessa non rendeva il lastrico di proprietà esclusiva, ma incideva soltanto sulla ripartizione delle spese, come risultava dall'art. 1126 c.c. Ritenuto che i lavori di manutenzione erano stati determinati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, dovute al deterioramento della guaina impermeabilizzante, e avevano avuto a oggetto la pavimentazione, il parapetto e il cornicione e perciò la struttura del lastrico di proprietà comune, la sentenza ha rigettato la censura dell'appellante secondo la quale si trattava di spese in favore della proprietà esclusiva del condomino e ha ritenuto legittima l'applicazione del criterio di riparto previsto dall'art. 1126 c.c. Ha altresì escluso che i condomini obbligati potessero essere solo quelli aventi unità immobiliare comprese nella colonna d'aria sottostante alla terrazza, osservando che l'edificio condominiale era unitario e, seppure la terrazza costituiva solo una parte del tetto, ciò imponeva di escludere che potessero esserci condomini che non beneficiassero della funzione svolta da quella parte del lastrico solare, in quanto lo stesso copriva quanto meno le altre parti comuni dell'edificio.

2. Il (omissis) R.R. ha notificato tempestivo ricorso per cassazione affidato a due motivi, al quale ha resistito Condominio "(...)" con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione camerale ex art. 380bis.1 c.p.c. e in prossimità dell'adunanza in camera di consiglio entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

All'esito della camera di consiglio del giorno 8-9-2023 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 3 per l'errata interpretazione e applicazione degli artt. 1126, 1123 c.c. e 115 comma 1 c.p.c.. In primo luogo sostiene che sia erronea la lettura data dal Tribunale al combinato disposto degli artt. 1126 e 1123 c.c., secondo la quale le spese di manutenzione di un terrazzo/lastrico di godimento esclusivo gravano per un terzo su chi ne fa uso e per due terzi sui proprietari delle porzioni sottostanti soltanto nel caso in cui il terrazzo sia di proprietà esclusiva del condomino, in quanto il riparto delle spese è il medesimo anche nel caso in cui il terrazzo sia in uso esclusivo al condomino. Sostiene altresì che erroneamente il Tribunale abbia disapplicato il criterio di cui all'art. 1126 c.c. per il fatto che non era stato acquisito l'atto di acquisto del condomino C., perché non vi era obbligo di convenire in giudizio il condomino C. e non era stato contestato dal Condominio che il terrazzo fosse di uso esclusivo, oltre che di proprietà esclusiva, del condomino C. e coprisse solo tre appartamenti e non parti comuni.

2. Con il secondo motivo, pure formulato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3., il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1126 e 1123 c.c., 115 c.p.c. e 2967 c.c. con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione del parapetto e del cornicione del terrazzo. Sostiene che quei lavori, riguardando terrazzo in godimento esclusivo e di proprietà esclusiva del condomino C., dovevano gravare per un terzo su di lui e per due terzi solo sui condomini proprietari delle unità sottostanti o sul solo condomino C.. Ulteriormente lamenta che la sentenza non abbia considerato l'ammissione del Condominio in ordine alla proprietà e al godimento esclusivo del terrazzo da parte del condomino C.; sostiene la mancanza di prova in ordine al fatto che il terrazzo fungesse da copertura di parti comuni; quindi sotto questo profilo prospetta anche la violazione dell'art. 2697 c.c. sull'onere della prova, in quanto spettava al Condominio dimostrare che il terrazzo coprisse parti comuni dell'edificio.

3. I motivi, esaminati unitariamente in quanto pongono medesime questioni relative al riparto delle spese nel condominio, sono inammissibili sotto distinti profili e per il resto infondati, seppure la motivazione della sentenza impugnata debba essere corretta ex art. 384 ult. co. c.p.c. nei termini di seguito esposti.

3.1. Il primo motivo è inammissibile nella parte in cui deduce la violazione del combinato disposto degli artt. 1126 e 1123 c.c. con riguardo al riparto delle spese della pavimentazione della terrazza a livello. La sentenza impugnata ha rigettato l'impugnazione della delibera condominiale dichiarando che era corretta la ripartizione ex art. 1126 c.c. (pag. 7) e perciò presupponendo che le spese per la riparazione della terrazza a livello, equiparate al lastrico solare, fossero state poste dalla delibera per un terzo a carico del condomino C. che ne aveva l'uso esclusivo e per due terzi a carico dei condomini. Quindi, nella parte in cui il ricorrente lamenta la disapplicazione del criterio di cui all'art. 1126 c.c., la censura è priva di specifiche attinenze al decum della sentenza impugnata ed è assimilabile alla mancata enunciazione dei motivi richiesti dall'art. 366 comma 1 n. 4 c.p.c., in quanto per denunciare un vizio bisogna identificarlo (Cass. Sez. U. 5-8-2016 n. 16598, Cass. Sez. 6-1 7-9-2017 n. 20910 Rv. 645744-01, Cass. Sez. 3 31-8-2015 n. 17330 Rv. 636872-01, Cass. Sez. 3 11-12-2005 n. 359 Rv. 579564-01, per tutte).

Del resto, se con i propri argomenti il ricorrente intendesse sostenere che la delibera avesse erroneamente ripartito le spese relative al rifacimento della pavimentazione tra tutti i condomini, il motivo sarebbe inammissibile per carenza di specificità ex art. 366 comma 1 n. 6 c.p.c., perché la sentenza impugnata ha ritenuto che il riparto della spesa sia avvenuto secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c. e il ricorrente non individua il contenuto della delibera dal quale risulterebbe il riparto in termini diversi da quelli ritenuti dalla sentenza impugnata (cfr. Cass. Sez. U. 18-3-2022 n. 8950 Rv. 66440901, secondo cui nel ricorso deve essere puntualmente indicato il contenuto degli atti e documenti richiamati all'interno delle censure e deve essere specificamente segnalata la loro presenza negli atti del giudizio di merito, requisiti mancanti nella fattispecie).

In ordine alle spese relative al cornicione e al parapetto oggetto del secondo motivo di ricorso, la sentenza impugnata non ha esplicitato che il riparto fosse stato diverso da quello delle spese per il rifacimento della pavimentazione e ha dichiarato (pag. 5) che le spese avevano avuto a oggetto tre elementi del lastrico,

pavimentazione, parapetto e cornicione; quindi, la sentenza ha ritenuto che il riparto di tutte le spese fosse stato correttamente deliberato ai sensi dell'art. 1126 c.c. per un terzo a carico del condomino C. e per due terzi a carico di tutti i condomini. A fronte di questo contenuto della pronuncia, il secondo motivo di ricorso è inammissibile sotto distinti profili. Da una parte, in violazione dell'art. 366 comma 1 n. 6 c.p.c., il ricorrente non indica specificamente il contenuto della delibera dalla quale risulterebbe che le spese per il rifacimento di cornicione e parapetto siano state ripartite tra tutti i condomini, diversamente da quanto ritenuto dalla sentenza impugnata; dall'altra parte, il ricorrente non indica per quali ragioni il riparto di quelle spese dovesse essere diverso da quello delle spese relative alla pavimentazione della terrazza a livello e perciò non censura specificamente la sentenza impugnata per non avere distinto il riparto delle spese di rifacimento di cornicione, parapetto e pavimentazione in quanto relative a tre elementi del lastrico solare.

3.2. Il primo motivo è inammissibile anche nella parte in cui lamenta la violazione dell'art. 115 c.p.c., per avere la sentenza escluso la prova della proprietà esclusiva della terrazza a livello in capo al condomino C. a fronte della mancata contestazione della circostanza da parte del Condominio. Infatti, seppure la sentenza avesse ritenuto la proprietà esclusiva della terrazza in capo al condomino C., non avrebbe potuto giungere alla conclusione dell'erronea ripartizione delle spese relative al rifacimento della pavimentazione della terrazza, dovendosi anche in quel caso applicare il principio posto da Cass. Sez. Un. 10-5-2016 n. 9449, Rv. 63982101, espressamente richiamato dalla sentenza impugnata e non contestato in alcun modo dal ricorrente. Secondo le Sezioni Unite "in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130 comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione e di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio" (nello stesso senso Cass. Sez. 2 7-2-2017 n. 3239 Rv. 642495-01). In forza di tali principi, la circostanza che la terrazza a livello sia di proprietà esclusiva del condomino o sia soltanto soggetta al suo uso esclusivo non incide sul concorso di responsabilità del condominio, da risolvere secondo i criteri posti dall'art. 1126 c.c. e perciò sulla base della ripartizione delle spese eseguita nel caso di specie dalla delibera impugnata.

Inoltre, la sentenza impugnata ha dichiarato che, per ritenere la proprietà esclusiva della terrazza, sarebbe stato necessario produrre il titolo di proprietà e cioè il contratto con il quale il condomino aveva acquistato il diritto di proprietà, perché in mancanza la terrazza doveva presumersi di proprietà comune. La motivazione è erranea in diritto e deve essere corretta ex art. 384 ult. co. c.p.c., dandosi continuità al principio secondo il quale l'art. 1117 c.c. non introduce una mera presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini vincibile con qualsiasi prova contraria, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene (Cass. Sez. 2 27-2-2023 n. 5850 e precedenti ivi richiamati). In particolare la terrazza a livello, con funzione di copertura dei vani sottostanti, deve ritenersi bene di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. in quanto, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; non osta a tale conclusione la circostanza che a essa si acceda da un appartamento contiguo, al cui servizio pertinenziale la terrazza sia destinata, perché occorre che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà risulti da uno specifico titolo (Cass. Sez. 2 23-8-2017 n. 20287 Rv. 645233-01); per titolo, diversamente da quanto ritenuto dalla sentenza impugnata, non si intende il titolo del soggetto individuato come proprietario della terrazza, ma deve intendersi l'atto costitutivo del condominio -ossia il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali-, ove questo contenga in

modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (così Cass. Sez. 2 -, Sentenza n. 21440 del 06/07/2022 Rv. 665175-01; analogamente, v. anche, Cass. Sez. 2 8-10-2021 n. 27363 Rv. 662361-01, Cass. Sez. 2 16-7-2004 n. 13279 Rv. 57466501, Cass. Sez. 2 7-4-1995 n. 4060 Rv. 491690-01).

3.3. È inammissibile anche l'ulteriore rilievo del ricorrente, secondo il quale non sarebbe stato contestato dal Condominio che la terrazza non fungesse da copertura a parti comuni dell'edificio. La sentenza impugnata (pag. 3) ha dichiarato soltanto che la terrazza svolgeva la funzione di copertura dell'edificio e il ricorrente non indica, in violazione dell'art. 366 comma 1 n. 6 c.p.c., in quali atti egli avesse dichiarato che la terrazza non coprisse parti comuni dell'edificio e in quali termini il Condominio non avesse contestato tale circostanza.

Inoltre, la sentenza (pagg. 7-8) ha accertato in fatto che l'edificio condominiale aveva struttura unica, senza possibilità di individuare alcune strutture per le quali il lastrico fosse irrilevante e ha accertato che la terrazza svolgeva funzione di copertura dell'unico edificio e, se anche non copriva tutte le singole unità immobiliari, copriva le parti comuni dell'edificio; sulla base di questo accertamento in fatto sull'unitarietà dell'edificio condominiale e sull'assenza di strutture autonome, incensurabile in questa sede in quanto esente da vizi logici e giuridici, la sentenza ha escluso l'applicazione dell'art. 1126 c.c. nella parte in cui limita il pagamento delle spese solo ai condomini che traggono diretto beneficio dal lastrico solare. Non si pone questione neppure di violazione dell'art. 2697 c.c. sull'onere della prova, perché la sentenza ha accertato in fatto la copertura di parti comuni e non ha ritenuto tale copertura in mancanza di diversa prova.

4. All'integrale rigetto del ricorso consegue, in applicazione del principio della soccombenza, la condanna del ricorrente alla rifusione a favore del controricorrente delle spese di lite del giudizio di legittimità; posto che spetta alla Corte determinare il valore della causa nel giudizio di cassazione, le spese sono liquidate in dispositivo sulla base del valore della causa individuato tenendo conto dell'intero ammontare della spesa oggetto della delibera assembleare impugnata (Cass. Sez. 2 77-2021 n. 19250, Rv. 662012-01), che risulta dagli atti superiore a quello dichiarato dal ricorrente e tale da individuare lo scaglione da Euro 5.201,00 a Euro 26.000,00.

In considerazione dell'esito del ricorso, ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente alla rifusione a favore del controricorrente delle spese di lite del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.000,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario, iva e cpa ex lege.

Sussistono ex art. 13 comma 1-quater D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 i presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.