

## **CORTILE CONDOMINIALE SOVRASTANTE UN'AUTORIMESSA PRIVATA: COME DIVIDERE LE SPESE DI MANUTENZIONE**

*(Cass. 14.9.17 n.21337- Ord.)*

Accade a volte, nelle delibere condominiali, che le spese di rifacimento del cortile comune, che funge anche da copertura di un'autorimessa privata, vengano ripartite con le proporzioni stabilite dall'art.1126 c.c., in quanto si ritiene di paragonare il cortile condominiale al lastrico solare a cui si riferisce la norma.

Al contrario, la regola che in tali ipotesi viene applicata dalla costante giurisprudenza di Cassazione è quella contenuta nell'art.1125, che ripartisce le spese di manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai.

Il motivo di tale scelta è nuovamente spiegato in questa recente pronuncia.

Il Condominio, chiamato in giudizio da uno dei condomini, sosteneva che la fattispecie oggetto di causa (un piazzale condominiale avente funzione di piano di calpestio pedonale per l'accesso all'edificio e di copertura dei locali sottostanti di proprietà esclusiva, adibiti a garages) era assimilabile, se non identica, a quella del lastrico solare o della terrazza a livello, le cui spese sono regolate dall'art. 1126 cod.civ..

La Suprema Corte, nel respingere il ricorso, ha invece ribadito che quando si deve procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funge anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione della relativa spesa non si può ricorrere al criterio previsto dall'art. 1126 c.c., ma si deve applicare in via analogica l'art. 1125 c.c. (che accolla per intero le spese di manutenzione del pavimento del piano superiore a chi, con l'uso dello stesso, determina la necessità della manutenzione).

Ha infatti osservato la Corte che l'art.1126 c.c., da una parte, costituisce un'applicazione particolare del principio generale dettato

dall'art. 1123 c.c.; d'altra parte, la norma mira non soltanto a compensare il più rapido deterioramento del lastrico dovuto al calpestio, *“quanto soprattutto a non far gravare iniquamente sui soli condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, una spesa che avvantaggia in maniera particolare chi da esso è in grado di trarre altri e diversi vantaggi”* (ovvero il passaggio o la sosta sul cortile sovrastante).

L'incoerenza sarebbe ancora più evidente se la riparazione riguardasse un terrazzo sotto al quale vi è un locale privato: se la spesa venisse ripartita secondo l'art.1126, anziché secondo il 1125, si finirebbe *“per porre a carico dell'unico condomino "coperto" i due terzi della spesa di rifacimento, ovvero il doppio di quanto dovuto dall'utilizzatore esclusivo della terrazza, così vanificandosi la ratio dell'art. 1126 c.c.”*.

*d.m.*