

Comunione – Condominio - Locazione

---

## ***Annullamento delibera condominiale. Ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale.***

### ***Responsabilità ex art. 2051 c.c.***

di Saverio Luppino

[Tribunale di Roma- Sezione V^ Civile - Sentenza n. 13704 del 4 luglio 2018](#)

Art. 1125 c.c. -- Art. 2051 c.c.

*“Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolva anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, **va individuato in funzione delle opere che concretamente devono essere realizzate**. Così, nel caso si debba procedere alla mera manutenzione della pavimentazione, i costi andranno ripartiti in maniera proporzionale fra tutti i condomini mentre i lavori relativi alla struttura andranno divisi in due quote di cui la prima a carico di tutti i condomini e la seconda a carico dei proprietari dei locali posti al piano interrato. [1]”*

*“ In relazione ad un cortile condominiale, il cui piano di calpestio funge anche da copertura dei piani interrati di proprietà esclusiva, ricorrono le condizioni per un'applicazione dell'art. 1125 c.c. che afferma che le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti o dei solai sono sostenute in parti uguali restando, invece, a carico del proprietario del piano superiore la manutenzione della copertura del pavimento (alla cui usura contribuisce in via esclusiva) ed a carico del proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinta del soffitto. [2]”*

#### **FATTO**

L'odierna vicenda in esame trae origine dall'impugnazione di una delibera condominiale, da parte di un condomino, proprietario di un locale posto parzialmente sotto un cortile a servizio di tutti i condomini, in quanto, a suo dire, la ripartizione delle spese inerenti il rifacimento dell'intera superficie del cortile risulta essere stata suddivisa arbitrariamente dal Condominio.

La condomina impugnata invoca la tutela giurisdizionale chiedendo che la delibera, contenente la ripartizione della spesa di rifacimento del cortile, ponendola con riguardo ai lavori di sbancamento, per il 50% a carico della condomina e per il 50% a carico del condominio, mentre per il 100% dell'impermeabilizzazione del cortile interamente a carico della condomina, **venisse dichiarata annullabile e/o nulla**.

Peraltro, si segnala che la delibera aveva fatto seguito ad una precedente causa, intervenuta

sempre tra le medesime parti, nella quale la condomina danneggiata aveva fatto valere in via cautelare (ricorso ex art. 1172 c.c.) i danni da infiltrazioni d'acqua subiti all'interno del proprio locale e provenienti dal cortile condominiale, invocando l'esclusiva responsabilità del Condominio per omessa custodia del cortile condominiale.

## SOLUZIONE

Il Tribunale, “sposa” la tesi della giurisprudenza di legittimità prevalente in materia, accoglie parzialmente la domanda attorea **annullando la delibera condominiale, nella parte in cui il condominio addebitava le spese per l'impermeabilizzazione a carico esclusivo della danneggiata**, mentre per i rimanenti lavori riteneva si fossero rispettati i criteri dell'art. 1125 c.c. e determina, che: *“Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolve anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, **va individuato in funzione delle opere che concretamente devono essere realizzate**”.*

## QUESTIONI

La pronuncia si dimostra interessante sotto diversi profili giuridici inerenti da una parte la responsabilità da danno cagionato da cose in custodia ex art. 2051 c.c. e dall'altra la suddivisione delle spese manutentive per ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, ex art. 1125 c.c., nonché indirettamente sulla materia processuale, attraverso la riconferma del principio che i provvedimenti e le prove del giudizio cautelare non sono coperti dal giudicato.

Lo sforzo del tribunale è quello di comprendere se i danni causati dalle infiltrazioni, e di conseguenza le spese di ripristino, siano da ricondurre a responsabilità per omessa custodia (ex art. 2051 c.c.) ovvero a semplice esigenza manutentiva a causa dell'usura del tempo e della vetustà; tenuto conto che, se l'onere della prova non è assolto da parte del danneggiato, le spese di riparazione del solaio dovranno ricondursi all'art. 1125 c.c. e non al 2051 c.c., che è invece diretto a tutelare i terzi danneggiati, dalla cosa che altri hanno in custodia e non i comunisti tra loro[3].

Preliminarmente il tribunale richiama il principio secondo il quale, le ordinanze emesse in sede cautelare, possiedono caratteristiche di provvisorietà e non decisorietà, , in quanto, così come definito dalla prevalente ed uniforme giurisprudenza[4], risultano: *“provvedimenti giurisdizionali a carattere strumentale ed interinale”*, non potendosi quindi in alcun modo ritenersi coperti dal giudicato, neppure gli accertamenti incidentali ivi contenuti[5].

Pertanto, il tribunale investito dell'impugnazione della delibera, **ha il potere di valutare nuovamente il materiale probatorio** acquisito nel precedente giudizio ex art. 1172 c.c. (denuncia di danno temuto), poiché ordinanza ivi ottenuta, è *“inidonea al giudicato*[6]”

Dalla ctu, di cui al giudizio cautelare precedente, emergeva che le infiltrazioni fossero state conseguenza di: *“vizi di continuità del manto impermeabilizzante del solaio di copertura dei locali interrati”* inoltre *“la guaina ha comunque raggiunto la propria vita utile e sarebbe antieconomico*

e non affidabile effettuare semplici rattoppi” di conseguenza il lavoro di impermeabilizzazione sarebbe stato da rifare integralmente sull'intera superficie del solaio.

Questo rilievo porta ad affermare che risultava essere necessaria l'opera di manutenzione per via della vetustà, dell'usura del solaio e di conseguenza della guaina che separa il cortile dal locale di parte attrice, danneggiato a causa delle infiltrazioni.

Nella fattispecie in esame, il tribunale di Roma ritiene debba essere applicato il criterio di cui all'articolo 1125 c.c., assolvendo il cortile contemporaneamente anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato.

Pertanto, in linea generale la giurisprudenza opera una distinzione tra spese di manutenzione della **pavimentazione** da ripartire in misura proporzionale e per millesimi di proprietà a tutti i condomini e **lavori alla struttura** da suddividersi in due quote la prima a carico di tutti i condomini e la seconda a carico dei proprietari del piano interrato.<sup>[7]</sup>

Tuttavia, laddove il cortile condominiale il cui piano di calpestio funge anche da copertura dei piani interrati di proprietà esclusiva, in applicazione al 1125 c.c., le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti o dei solai sono sostenute in parti uguali, restando a carico del proprietario del piano superiore la manutenzione della copertura del pavimento, in ragione dell'usura cui contribuisce in via esclusiva ed a carico del proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinta del soffitto: *“ un cortile condominiale, il cui piano di calpestio funge anche da copertura dei piani interrati di proprietà esclusiva, ricorrono le condizioni per un'applicazione dell'art. 1125 c.c. che afferma che le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti o dei solai sono sostenute in parti uguali restando, invece, a carico del proprietario del piano superiore la manutenzione della copertura del pavimento (alla cui usura contribuisce in via esclusiva) ed a carico del proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinta del soffitto.”*<sup>[8]</sup>

Invece, come previsto dal dettato codicistico: *“la ripartizione delle spese devono essere sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti”*, nell'ipotesi in cui la necessità di tali lavori manutentivi non siano da attribuirsi ad alcuno dei condomini; mentre qualora il danno sia stato provocato da un singolo condomino, trova applicazione la regola generale in base alla quale il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati (art. 2051 c.c.).

Infatti, come afferma giurisprudenza cogente: *“la deroga a tale criterio di riparto può in ipotesi rinvenirsi nel caso in cui le opere di manutenzione siano frutto di un fatto proprio”* <sup>[9]</sup> di una sola delle parti (esempio: manomissione del solaio per effetto di lavori da parte di un condomino) e non invece quando l'intervento sia dovuto a manutenzione per usura.

Proprio per questi motivi il Tribunale decide di annullare la delibera condominiale, ritenendo ingiusta la differente ripartizione operata in delibera, di ascrivere il pagamento integrale delle opere di impermeabilizzazione alla sola condomina proprietaria del locale sottostante il

cortile, senza attenersi ai criteri di cui all'articolo 1125 c.c., in quanto **anche l'impermeabilizzazione è spesa che interessa la struttura del solaio.**

[1] Cass. n.2243/12

[2] Cass. n. 18194/05; Cass. n. 10858/10

[3] Cass. Civ. 10686/02; Cass. Civ. 7727/00)

[4] Per citarne solo alcune: Cass. Civ. 30.7.2007 n.16849; Cass. SSUU 8.6.2007 n.13396; Cass. SSUU ord.23.01.2004 n.1245.

[5]

[6] Cass. n. 3629/14

[7] Cass. Civ. 2243/12

[8] .Cass. civ 18194/05; Cass. Civ.. 10858/10

[9] Cass. n.18420/11

