

Se la terrazza è bene comuni a tutti i condomini dell' edificio.

Che la terrazza sia bene comune è incontestato in causa (si veda atto di citazione pag.4) e, comunque per essa vige la presunzione di comunione ex art. 1117 n.1) c.c.

I lavori di manutenzione straordinaria, come anche accertato dalla consulenza tecnica (..), hanno riguardato “*il piano di calpestio del terrazzo con sostituzione della pavimentazione di clinker, previa impermeabilizzazione della superficie. Protezioni perimetrali in rame al piede degli edifici sono poste in opera al fine di evitare infiltrazioni dalle murature verticali”.*

Sull' uso e ripartizione della spesa di manutenzione straordinaria della terrazza.

Essendo bene comune a tutti i condomini, tutti i condomini ne hanno il diritto d'uso ex art. 1102 c.c., applicabile all' istituto del condominio per il richiamo dell' art. 1139 c.c..

E non è contestato in causa che vi sia mai stato un impedimento all'uso della terrazza ai condomini, attori compresi.

Che poi questi pretendano di non sostenere le spese secondo i millesimi di proprietà ex comma I° dell'art. 1123 c.c., ma in base al II° e/o III° comma dello stesso articolo perché non hanno interesse all'uso della terrazza o perché questa non è attrezzata, per il principio della “potenzialità dell'uso”¹, il comportamento soggettivo dei ricorrenti non può trovare accoglimento per l'applicazione dell'art. 1123 II – II comma.

Quindi che l'area de quo, come asserito dai ricorrenti (pag.6 ricorso) sia “*destinata ab origine ed asservita al preponderante godimento dei condomini dell'edificio Nord, principalmente quale copertura delle autorimesse di proprietà esclusiva.....*” oltre a non essere provato per regolamento contrattuale di condominio o dagli atti di acquisto, non rileva giuridicamente, ostandovi anche la presunzione dell'art. 1117 c.c. n.1) già richiamata.

¹ Cass. civ., sez. II, 01-08-2001, n. 10453; Cass. civ., sez. II, 09-11-1998, n. 11268 : La nozione di pari uso della cosa comune che ogni partecipante utilizzando la cosa medesima deve consentire agli altri non va intesa in senso di uso identico, perché l'identità nello spazio e nel tempo potrebbe importare un ingiustificato divieto per ogni condomino di fare un uso particolare o un uso a proprio esclusivo vantaggio. Ne deriva che per stabilire se l'uso più intenso da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti e perciò sia da ritenere non consentito a norma dell'art. 1102 cod. civ., non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello **potenziale** in relazione ai diritti di ciascuno.

Cass. civ., sez. II, 11-12-1992, n. 1307

Il giudice del merito, per accertare se l'uso più intenso della cosa comune da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti al condominio e debba perciò ritenersi non consentito ex art. 1102 cod. civ., non deve tener presente l'uso fatto in concreto di detta cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma quello **potenziale** in relazione ai diritti di ciascuno.

Risulta dalla consulenza tecnica che l'intervento ha riguardato: il piano di calpestio, che dalle originarie mattonelle in ceramica, è stato sostituito con pavimentazione in Clinker; l'impermeabilizzazione di tutta la superficie; delle protezioni perimetrali in rame per evitare le infiltrazioni sottostanti dalla murature verticali.

Gli interventi, definibili tecnicamente di manutenzione straordinaria, sono stati diretti alla conservazione del valore capitale del bene comune (terrazza) ed esso è riferibili a tutti i proprietari.

Come già riferito in comparsa di costituzione, l'intervento è stato diretto alla tutela e ripristino dell'integrità del bene e quindi l'onere va diviso secondo i millesimi di proprietà ex art. 1123 I comma c.c. (Cass. 20.11.1996 n.10214 in motivazione).

La terrazza de quo, ancora, non può essere giuridicamente equiparata ad un "lastrico solare di uso esclusivo" con la necessaria conseguenza della divisione della spesa per un terzo fra coloro che ne hanno l'uso e 2/3 tra coloro che ne traggono utilità, perché nessun condomino ne ha l'uso esclusivo, che ancora giuridicamente è inteso come esclusione dei terzi dalla possibilità di utilizzo, protetta dalla legge.

Ciò poiché non vi alcun uso particolare rispetto alla normali funzioni di calpestio e copertura che tale lastrico solare svolge, con conseguente degrado dello stesso.

Pertanto, a apre di questa difesa è corretta la ripartizione della spesa effettuata secondo i millesimi di proprietà secondo i principi giurisprudenziali fino ad ora conosciuti.

Sull'affermazione di un nuovo principio, come primo precedente, della Suprema Corte di Cassazione.

Tra l'inizio dell'azione, anno 2002 e oggi, è stata resa nota la sentenza n. 18194 del 14.9.2005 della Suprema Corte la quale, in motivazione, analizzando che per il caso di specie non poteva richiamarsi altro precedente giurisprudenziale per la diversità della fattispecie, ha stabilito che:

"Nel caso, invece, in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini"

pertanto:

"Sussistono, invece, le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui si può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ.

Una situazione sostanzialmente analoga si verifica nel caso in esame, in quanto l'usura della pavimentazione del cortile è determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa viene fatta dalla collettività dei condomini, per cui deve trovare applicazione il principio ubi eadem ratio ibi eadem legis dispositio.

Quindi volendo aderire al principio espresso dalla S.C.: la spesa della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione va a carico di tutti i condomini per i millesimi di proprietà, mentre le spese di tinteggiatura e ripristino del soffitto a carico dei condomini proprietari dei box.