

Corte d'appello di Palermo - Sezione II civile - Sentenza 15 giugno 2017 n. 1151

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte l'Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, composta da:

- 1) Filippo Picone Presidente
- 2) Daniela Pellingra Consigliere
- 3) Giuseppa Rivoli Giudice Ausiliario rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1046/2012 R.G., promossa in grado di appello

DA

Fu.Ig., nato (...) rapp.to e difeso dall'Avv. Cr.Do., ed elet.te dom.to in Palermo Via (...)

- appellante -

CONTRO

Condominio di Via (...) Palermo in persona del legale rapp.te c.f.: (...) rapp.to e difeso dall'Avv. Ni.Sa. ed elett.te dom.to in Palermo Via (...)

- appellato -

IN FATTO E IN DIRITTO

Con sentenza n. 5458 del 23.11.2011, il Tribunale di Palermo rigettava la domanda proposta da Fu.Ig. con ricorso del 07/07/2010 di annullamento delle delibere condominiali adottate il 21.12.2008 e 18.01.2009 dal Condominio di Via (...), Palermo.

Riteneva il Tribunale che correttamente la spesa per il rifacimento del lastrico solare, era stata posta dall'assemblea a carico dei soli proprietari i cui appartamenti ricadevano nella colonna d'aria sottostante, piuttosto che su tutti i condomini, trattandosi di spesa relativa ad una porzione autonoma del fabbricato.

Avverso tale sentenza Fu.Ig. ha proposto gravame con atto di citazione del 21/05/2012.

11 condominio appellato si è costituito chiedendo il rigetto del gravame.

All'udienza del 18.11.2016, la causa è stata posta in decisione, con assegnazione dei termini di cui agli art. 352 e 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I motivi di gravame formulati da Fu.Ig. avverso la sentenza 5458/11 del Tribunale di Palermo, attinenti unicamente al criterio di ripartizione delle spese ed integranti, peraltro, pedissequa riproposizione della comparsa conclusionale, senza alcun profilo di novità, sono infondati e vanno disattesi.

E' un dato di fatto incontestato, che nel caso di specie il rifacimento del lastrico solare, di cui alle delibere impugnate, abbia riguardato solo la porzione di proprietà Ro., delimitata peraltro nella sua consistenza ed estensione materiale, da alcuni mattoni.

Si tratta, quindi, così peraltro concordemente riconosciuto dalle parti, della porzione di lastrico solare di uso esclusivo, sicché, operando nel caso di specie il disposto di cui all'art. 1126 c.c., la ripartizione delle spese di manutenzione andava effettuata, così come è stata effettuata, fra colui che ne ha fuso esclusivo, in ragione di un terzo, ed i condomini dell'edificio o di parte di questo, cui il lastrico solare serve, per i restanti due terzi.

E' dunque lo stesso dato letterale dell'art. 1126 c.c., a stabilire che il criterio cardine, per la ripartizione delle spese è costituito dall'utilità e dal vantaggio fratto dai proprietari degli immobili cui il lastrico solare serve in quanto funge da copertura.

In claris non fit interpretatio, sicché non può esservi dubbio alcuno né sulla operatività della norma, né sulla correttezza della sua interpretazione ed applicazione.

Tale norma costituisce, peraltro, applicazione del più generale principio di cui all'art. 1123 c.c. che, in tema di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle cose comuni, stabilisce "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può fare".

Ancor più esplicitamente, il terzo comma dello stesso articolo stabilisce che "qualora un edificio abbia più scale cortili o lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

In conclusione anche la stessa interpretazione sistematica della norma, valorizzando il criterio della utilità della spesa, conferma che essa correttamente è stata ripartita dal condominio appellato soltanto tra i proprietari degli immobili ricadenti nella colonna sottostante il lastrico solare.

La sentenza di primo grado risulta quindi aver fatto corretta applicazione dei principi di diritto e viene qui condivisa.

Quanto alle spese del giudizio di appello, per il principio della soccombenza esse vanno poste a carico dell'appellato e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigetta l'appello proposto da Fu.Ig. con citazione del 21/5/2012, contro Condominio di Via D Di Marco, 9 - Palermo, avverso la sentenza n. 5458 emessa dal Tribunale di Palermo 23.11.2011 e condanna

l'appellante alle spese di questo grado del giudizio che liquida in Euro 1.900,00 oltre spese generali, cpa ed iva come per legge.

Così deciso in Palermo il 5 maggio 2017.

Depositata in Cancelleria il 15 giugno 2017.