

Le spese del cortile

Con la **sentenza n.2243 del 16/02/2012** la **Corte di Cassazione** ha fatto luce su di una situazione piuttosto controversa disponendo che: se il cortile condominiale necessita di interventi di manutenzione straordinaria e questo assolve anche alla funzione di copertura per i box di proprietà esclusiva di alcuni condomini, le relative [spese condominiali](#) devono essere suddivise ricorrendo ad un'applicazione analogica del criterio contenuto nell'**art.1125 del Codice Civile**.

L'**art.1125 del Codice Civile** dispone che: le spese relative alla manutenzione delle strutture finalizzate a separare due piani sovrastanti e appartenenti a diversi condomini, gravano equamente sui proprietari dei due piani. Per quanto concerne invece le spese del pavimento, queste sono a totale carico del proprietario del piano superiore mentre gravano totalmente sul proprietario del piano inferiore le spese relative all'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

In base alla suindicata analogia quindi, qualora sia necessario effettuare interventi di [manutenzione straordinaria](#) del cortile di cui l'intera compagine condominiale è proprietaria, e se questo funge anche da copertura dei garage di proprietà esclusiva di alcuni condomini, la ripartizione delle spese deve seguire questo schema:

- Le spese relative alla manutenzione del pavimento del cortile sono suddivise equamente tra l'intera compagine condominiale;
- l'intonaco, la tinta e la decorazione della facciata inferiore del cortile sono spese a totale carico dei proprietari esclusivi dei box sotterranei;
- la manutenzione della struttura portante e l'impermeabilizzazione del cortile deve essere suddivisa in egual misura tra tutti i condomini da una lato e i singoli proprietari dei box dall'altro.

Il caso specifico da cui trae origine la sentenza della Cassazione è piuttosto complesso e nasce da una delibera condominiale che ripartiva le spese manutentive del cortile comune in base al [criterio millesimale](#). Alcuni

condomini erano ricorsi in giudizio contro tale delibera ritenendo iniqua tale ripartizione. Più precisamente, rivendicavano il fatto che il **cortile fungeva anche da copertura per i box sottostanti**, di proprietà esclusiva di alcuni condomini e pertanto la spesa doveva essere suddivisa in base al maggiore o minore utilizzo che ciascun condomino faceva del cortile stesso.

Il Tribunale dichiarava valida la delibera, specificando che tutti i condomini beneficiavano del transito e del calpestio del cortile e definiva l'eventuale maggiore beneficio goduto dai proprietari dei box, come una mera conseguenza della naturale conformazione del cortile stesso.

Successivamente, la **Corte d'appello di Milano** annullava la delibera assembleare precisando che l'area del cortile era priva di qualsiasi utilità per i condomini che non possedevano un box, in quanto sprovvisto delle attrezzature idonee a sostare nell'area comune. La ripartizione in base ai millesimi di proprietà quindi era del tutto inadeguata in quanto l'utilità del cortile, per suddetti condomini, si traduceva in un semplice passaggio. La Corte inoltre, rafforzava il concetto sostenendo che, anche i furgoni che utilizzavano la via d'accesso per rifornire i negozi, in realtà beneficiavano dell'uso di una minima parte del cortile.

Il Condominio, ritenendo inammissibile tale sentenza, si rivolgeva alla Corte Suprema chiedendo che questa venisse cassata in quanto portatrice di un duplice errore. Secondo il Condominio, infatti, la Corte d'appello né teneva conto dell'usuale criterio seguito per la ripartizione delle spese condominiali (in base ai millesimi posseduti), né considerava il fatto che le spese riguardavano esclusivamente la pavimentazione e impermeabilizzazione del cortile. Erano esclusi quindi, interventi di manutenzione a carico delle strutture portanti e della parte sottostante del cortile.

La **Suprema Corte** ha ritenuto valide le motivazioni fornite dal Condominio e, interpretando analogicamente l'art.1125 del Codice Civile, ha cassato la sentenza della Corte d'appello. Tale cassazione ha trovato motivazione nel fatto che tutti i condomini beneficiano del cortile condominiale, sia per il suo calpestio sia in virtù della maggiore aria e luce che questo garantisce all'intero condominio. La Corte, infine, ha precisato che i giudici d'appello

non hanno considerato il tipo di manutenzione oggetto della delibera assembleare. Questa infatti si riferiva soltanto alla pavimentazione e impermeabilizzazione del cortile ed era quindi giusto ripartire le relative spese, tra l'intera compagine condominiale (compresi i proprietari dei box). Se invece le spese totali si fossero riferite a manutenzioni straordinarie riguardanti anche il solaio e la sua impermeabilizzazione, queste sarebbero state così suddivise:

- tra l'intera compagine condominiale (quindi anche i proprietari dei garage) per quanto riguarda le spese di manutenzione e riparazione del pavimento del cortile;

- in parti uguali tra tutti i condomini contitolari del cortile e i condomini proprietari dei box sottostanti per le spese riferite alla manutenzione e impermeabilizzazione della struttura sottostante ossia il solaio.

Se fossero stati contemplati interventi di rifacimento dell'intonaco, della tinta o di decorazione del piano sottostante, infine, le relative spese avrebbero gravato esclusivamente sui singoli condomini proprietari dei garage.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 447343 Fax +39 081 447344

e-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it