



Studio Tolomelli

40137 Bologna – Via Beniamino Gigli N° 12^{d - e}

Tel (+39) 051 44.41.38 Fax (+39) 051 44.51.147

**e-mail: info@studiotolomelli.fastwebnet.it /
www.studiotolomelli.it**

**In occasione dell'incontro
del 26 maggio 2007
promosso da Venturi Bruno s.r.l.**

BREVE TRATTAZIONE

in punto di

*“Imputazione delle spese di manutenzione dei lastrici
e simili, problematiche”*



a cura di

ANDREA TOLOMELLI

*- libero professionista, giurista consulente per le questioni di diritto condominiale,
Amministratore di beni immobili –
Presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna
e Vice Presidente Nazionale*

A) Breve disamina introduttiva sulla suddivisione delle spese di manutenzione del lastrico esclusivo. B) La ripartizione dei due terzi di spesa. C) La determinazione delle spese da ripartire. D) Il cortile a lastrico – un caso particolare.

A) Breve disamina introduttiva sulla suddivisione delle spese di manutenzione del lastrico esclusivo

La ripartizione delle spese di manutenzione dei lastrici solari ad uso esclusivo, come pure delle terrazze a livello, ad essi equiparati, per analogia, da costante giurisprudenza¹, è disciplinata dell'articolo 1126 c.c., a mente del quale: **“Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico serve, in proporzione del valore del piano o porzione di piano di ciascuno”.**

Il Codificatore del '42, nel formulare il suddetto disposto, ritenendo il lastrico solare ad uso esclusivo un manufatto complesso, che offre riparo ai piani sottostanti e nel contempo una superficie praticabile ad uso di un condomino, ne individua una duplice funzione, l'una di calpestio (c.d. “funzione attiva”) e l'altra di copertura (c.d. “funzione passiva”), e dispone, di conseguenza, una suddivisione dei costi di manutenzione, in ragione di un terzo, per quanto attiene alla fruibilità della superficie e per i restanti due terzi in funzione dell'utilità offerta dalla copertura. Il Legislatore imputando i due terzi della spesa sui condomini sottostanti al lastrico ed il restante terzo all'utilizzatore esclusivo dello stesso, ha, così, ritenuto preponderante la copertura offerta dal lastrico ai piani sottostanti, rispetto alla possibilità, accessoria, di usufruirne per l'affaccio, la posa

¹ *ex plurimis*: **Cassazione Civile, N° 11029 del 15 luglio 2003,**

In tema di Condominio negli edifici, le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione **delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici, sono disciplinate dall'articolo 1126 c.c.**, che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condomino che ne abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servono da copertura.

di fiori o altri arredi da esterno, riservata ad un condomino, c.d. “*utilizzatore esclusivo*”.

Il criterio legislativo alla base dell'imputazione dei costi di manutenzione è rappresentato, dunque, dell'utilità, vuoi per il proprietario esclusivo – per l'un terzo – vuoi per i condomini sottostanti al lastrico, per i restanti due terzi, conformemente alla regola generale per la quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'utilità che il bene è destinato ad offrire loro. Difatti, l'articolo 1123 c.c. ultimo comma, nel caso di lastrici comuni a tutti i condomini imputa **le spese di mantenimento degli stessi in ragione dell'utilità per i condomini**, disponendo che: “*Qualora un edificio abbia più scale, cortili, 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*”.

* * *

B) La ripartizione dei due terzi di spesa

Attribuito al condomino utilizzatore esclusivo l'un terzo delle spese occorrenti per la manutenzione e ricostruzione del lastrico o della terrazza “*a livello*”, secondo il disposto del succitato articolo 1126 c.c., i restanti due terzi delle spese dovranno essere ripartiti tra tutti i condomini a cui il lastrico serve, ovverosia tra i condomini proprietari di immobili che si trovano nella verticale coperta dal lastrico.

Orbene, nel caso di edifici complessi, formati da più lastrici o terrazze a livello ad uso esclusivo, che coprono distinte porzioni di fabbricato, si pone necessità di identificare i condomini le cui proprietà sono posizionate nella c.d. “*colonna*”

d'aria” sottostante al lastrico, per il quale debbono essere affrontati gli interventi di manutenzione, in quanto, i due terzi delle spese relative dovranno essere addebitati solamente a quest’ultimi condomini proprietari di unità immobiliari servite dalla copertura. Sul punto, a conferma, può citarsi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione N° 2821, del 16 luglio 1976, ripresa in numerose successive pronunzie, a mente della quale: *“L’obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva dalla sola generica qualità di partecipante al Condominio, ma dall’essere proprietario di una unità immobiliare compresa nella colonna d’aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione”*.

Occorrerà quindi , nella pratica, determinare tante tabelle *ad hoc*, quanti sono i lastrici e tetti presenti nel complesso immobiliare, che tengano conto delle superfici effettivamente coperte e del “*valore*” delle stesse, essendo, per l’appunto, l’utilità alla base del criterio proposto dal Legislatore per l’imputazione delle spese occorrenti alla manutenzione delle diverse forme di copertura.

Se così non si facesse, nel caso di suddivisione dei due terzi delle spese necessarie alla manutenzione di un lastrico sovrastante porzioni di unità immobiliari coperte per le restanti parti da altri lastrici o tetti, l’utilizzo dei millesimi di proprietà delle stesse (calcolati partendo dalla superficie totale di ogni immobile) potrebbe portare ad iniqui addebiti, in quanto, i calcoli avverrebbero sulla base di valori determinati su superfici diverse da quelle effettivamente coperte, così: il proprietario di un grande appartamento, coperto per una piccola parte dal lastrico, sosterebbe maggiori costi rispetto al proprietario di un piccolo appartamento coperto per intero dal medesimo lastrico, e così pure, il proprietario di un appartamento coperto per la gran parte da un lastrico e per una piccola parte dal coperto comune, verrebbe chiamato a partecipare con un elevato millesimo alle

spese per il rifacimento del tetto, utilizzato solo per minima parte e, nel contempo, a pagare i lavori per il rifacimento del sovrastante lastrico, con esenzione delle unità immobiliari che non si trovano nella medesima “colonna d’aria”.

Molto esplicitamente la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 3542 del 15 aprile 1994, ha precisato che : “*La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l’uso esclusivo e per i due terzi dai condomini dell’edificio o delle parti dell’edificio a cui il lastrico serve; pertanto, individuati i condomini che hanno l’uso esclusivo del lastrico e posto a loro carico un terzo delle spese di ricostruzione o riparazione, la rimanente parte di dette spese deve essere imputata esclusivamente ai proprietari degli appartamenti situati nella zona dell’edificio coperta dal lastrico”.* Vedasi, anche la sentenza del Supremo Collegio N° 7472 del 4 giugno 2001².

* * *

Nel caso poi che, nella “colonna d’aria” coperta dal lastrico oggetto di riparazione vi siano dei beni comuni (anche al proprietario esclusivo del lastrico), quali, atri, vani scale, corridoi o locali condominiali, si porrà il problema del concorso alle spese dei condomini in conseguenza del fatto che, tali beni comuni trovano riparo sotto il lastrico solare.

Per deduzione logico-giuridica, nell’ipotesi in esame, **dovranno partecipare alle spese tutti i condomini comproprietari dei beni comuni coperti dal lastrico per i rispettivi millesimi di proprietà** (e pertanto anche l’utilizzatore esclusivo

² **Cassazione Civile, sezione II, N° 7472 del 4 giugno 2001** :

L’articolo 1126 c.c., nel chiamare a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare, nella misura dei due terzi, “tutti i condomini dell’edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve”, **si riferisce a coloro ai quali appartengono porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da ripartire o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto.**

del lastrico) **per la quota di spesa riferibile proporzionalmente a tali spazi comuni in relazione all'ampiezza ed al "valore" dei medesimi.**

In giurisprudenza, il Tribunale di Milano, con la sentenza in data 7 novembre 1994, ha affermato che: *"Deve porsi a carico dei soggetti interessati alla funzione di copertura della terrazza a livello (dell'importo pari ai due terzi dell'intera spesa) **proporzionalmente alla parte di edificio condominiale in cui sono contenute le proprietà comuni e quelle esclusive, calcolando opportunamente la misura dell'incidenza di tali parti**³".*

Invero, come suddetto, in edifici complessi, composti da più lastrici e/o tetti, dovrebbero esservi diverse tabelle millesimali per la suddivisione delle spese occorrenti alla riparazione o ricostruzione dei medesimi che considerino l'ampiezza il "valore" e la proprietà degli spazi coperti, come, tra l'altro, previsto dallo stesso ultimo comma dell'articolo 1123 c.c., sopra citato, che, per l'appunto, nel caso di manufatti destinati a servire diversi gruppi di condomini, prevede che siano tenuti alla relativa manutenzione i condomini che ne traggono utilità in modo proporzionale al valore delle rispettive unità.

Per ovviare a questa mancanza di tabelle di riparto, situazione purtroppo diffusa in molti stabili condominiali, si è spesso provveduto suddividendo i due terzi delle spese di manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari e le spese per i tetti, indifferentemente per millesimi generali, avendo riguardo al sistema complessivo di copertura dell'edificio.

Non a caso, in dottrina, il noto autore Terzago, per uscire dalla problematica suddetta, della ripartizione delle spese della terrazza a lastrico ad uso esclusivo a copertura anche di sottostanti parti comuni, offre al lettore una duplice possibilità,

³ **Il Codice del Condominio negli edifici edizione La Tribuna – 2006, pag. 818.**

ovverosia, testualmente *“La soluzione può essere duplice: o i condomini partecipano indistintamente con i loro millesimi per il solo fatto che traggono un parziale e indiretto vantaggio dalla copertura di parti comuni, ovvero occorre renderli partecipi in quota proporzionale all’incidenza della copertura sulle parti comuni.⁴”*.

* * *

C) La determinazione delle spese da ripartire

Come suddetto, il criterio di ripartizione delle spese di rifacimento della terrazza a lastrico o del lastrico esclusivo, ex art. 1126 c.c., prende in considerazione un manufatto complesso che svolge contemporaneamente una funzione di copertura e di calpestio, in relazione alle quali il Codificatore del '42, ha previsto una doppia contribuzione in ragione di un terzo per la funzione di copertura e per i due terzi per la possibilità di calpestio esclusivo.

L’attribuzione delle spese non deriva tanto dalla proprietà del manufatto, quanto piuttosto dall’utilità del medesimo, ripartendosi i costi tra l’utilità connessa all’uso esclusivo – in misura di un terzo delle spese – e l’utilità derivante dalla funzione di copertura, ritenuta dal Codificatore prevalente, e, così, imputata in ragione dei due terzi delle spese di manutenzione. È riconosciuto da diversi autori che, la *ratio* della norma sta nell’addossare una parte delle spese di manutenzione del lastrico a colui che né ha un utilità esclusiva, in relazione alle proprie facoltà di godimento ed in funzione del normale logorio che questi arreca al lastrico stesso con il proprio uso.

⁴ **Il Condominio, Terzago 2006, pag. 566**

Dovranno pertanto formare la somma da ripartirsi ex art. 1126 c.c., tanto i costi per la demolizione delle precedenti pavimentazioni ed impermeabilizzazioni sottostanti, quanto quelli per la ricostruzione delle stesse.

In giurisprudenza, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 7472, del 4 giugno 2001, ha affermato che : *“L’articolo 1126 c.c., nel ripartire le spese per le riparazioni del lastrico solare in uso esclusivo ad alcuno dei condomini nella misura di un terzo a carico di questo e di due terzi a carico di tutti i condomini dell’edificio o della parte di esso a cui il lastrico serve, si riferisce solo a quelle riparazioni riguardanti il manufatto posto alla sommità della costruzione, che la separa orizzontalmente dallo spazio superiore, **manufatto comprensivo di ogni suo elemento sia pure accessorio, come la pavimentazione,** ma non anche di tutto ciò che vi è sovrapposto, che ad esso si collega “ab extra”, essendo dotato di una propria autonomia strutturale e funzionale”* . La Suprema Corte nella sentenza N° 2726, del 25 febbraio 2002, ha poi precisato che: *“... sono a completo carico dell’utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad esempio, le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio) mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, **attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l’utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed o condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui all’articolo 1126 c.c.**”.*

Per quanto attiene, nello specifico, **alle spese per la pavimentazione del lastrico solare**, spesso oggetto di controversia, si deve osservare che, la pavimentazione

del lastrico permette il suo normale utilizzo esclusivo, proteggendo inoltre gli elementi impermeabilizzanti sottostanti.

Un lastrico, o porzione di lastrico, non calpestabile non giustificherebbe infatti la contribuzione alle spese in ragione di un terzo da parte del proprietario esclusivo, fungendo lo stesso unicamente da mera copertura. Lo stesso articolo 1126 c.c. è applicabile a condizione che, il lastrico appartenga in proprietà esclusiva ad uno dei condomini, diversamente lo stesso si tramuterebbe in una mera copertura, per la manutenzione della quale sarebbero chiamate le proprietà sottostanti in ragione millesimale, ex art. 1123, 4° comma c.c.

Per quanto suddetto può dirsi che, **le spese di rifacimento della pavimentazione, sempre che non siano determinate da un utilizzo anomalo, dovranno formare il monte spesa divisibile nelle proporzioni di cui all'articolo 1126 c.c.**, ovvero sia per un terzo a carico del proprietario esclusivo e per i due terzi a carico dei condomini sottostanti.

In dottrina, il noto autore Tamborrino, afferma testualmente che: “...*per la riparazione delle spese inerenti pavimento, impermeabilizzazione e riparazioni o ricostruzione del solaio sottostante, si deve applicare l'articolo 1126 c.c.*”⁵.

Si consideri poi che, spesso nel caso di rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico viene inevitabilmente compromessa la sovrastante pavimentazione e pertanto tali spese, divenendo così consequenziali ed accessori alle spese principali di sostituzione delle impermeabilizzazioni, ad ulteriore ragione, dovranno essere suddivise secondo le proporzioni di cui all'articolo 1126 c.c. . A conferma, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 11449 del 19 ottobre 1992 ha affermato che : “*Il criterio di ripartizione fra i condomini di un edificio delle spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare o della terrazza a*

⁵ **Come si Amministra un Condominio - Tamborrino 2004, pag. 337.**

livello che serve di copertura ai piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 cod. civ.,(un terzo a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti) riguarda non solo le spese per il rifacimento o la manutenzione della copertura, e cioè del manto impermeabilizzato, ma altresì quelle relative agli interventi che si rendono necessari in via consequenziale e strumentale, si da doversi considerare come spese accessorie (nella specie: spese per il rifacimento della pavimentazione e del parapetto, nonché per il trasporto e la discarica dei detriti)".

Al riguardo, è poi interessante riportare il precedente di cui al Tribunale di Genova nella sentenza N° 3449 del 7 novembre 1990, per la quale: *"E' da ritenersi illegittima, per contrasto con l'articolo 1126 c.c., la delibera con cui venga stabilito un criterio di riparto di spesa che, in relazione ad opere di riparazione o ricostruzione della copertura di un edificio, obblighi i soli utenti in via esclusiva, delle spese di pavimentazione, limitando l'applicazione del diverso criterio previsto dalla suddetta disposizione alle spese di impermeabilizzazione⁶".*

* * *

Per completezza di trattazione, si aggiunga che, per consolidato indirizzo giurisprudenziale e dottrinale seguono il medesimo criterio di cui all'articolo 1126 c.c. **le spese per il ripristino dei locali sottostanti eventualmente danneggiati da infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante.** Così, le Sezioni Unite, della Suprema Cassazione Civile, nella sentenza N° 3672 del 29 aprile 1997, hanno affermato che: *"Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del Condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei*

⁶ **Il Codice del Condominio negli edifici edizione La Tribuna – 2006, pag. 818.**

condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo”.

* * *

D) Il cortile a lastrico – un caso particolare

Nel caso in cui, un cortile condominiale sovrasti più autorimesse o magazzini privati, questo indiscutibilmente funge da copertura per i sottostanti locali e, nel contempo, da calpestio per tutti i condomini fruitori. In tale duplice funzione può rinvenirsi una pregnante analogia con la fattispecie di cui all'articolo 1126 del codice civile, dettato in materia di ricostruzione dei lastrici solari ad uso esclusivo, che disciplina la suddivisione delle spese attribuendole – come già detto nei precedenti paragrafi - per i due terzi ai proprietari sottostanti il lastrico, in considerazione della preponderante funzione (*c.d. passiva*) di copertura, e per il restante terzo al proprietario esclusivo in relazione alla funzione (*c.d. attiva*) di calpestio del lastrico.

Favorevolmente all'applicazione di tale disposto alla casistica in discorso, si è più volte espressa la giurisprudenza, ed in particolare la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 11283, del 10 novembre 1998, ha statuito che, **le spese per i lavori di manutenzione del piano di calpestio del cortile condominiale che**

funge da soffitto ad un locale sottostante, vanno ripartite secondo l'omologo criterio stabilito per i lastrici solari dall'articolo 1126 c.c., si che, il proprietario esclusivo dell'immobile sottostante il cortile deve contribuire per i due terzi ed i condomini comproprietari del cortile per l'un terzo⁷.

All'applicazione dell'articolo 1126 c.c. alla fattispecie in esame, consegue che, tale criterio di riparto opererà per tutte quelle spese necessarie al ripristino del lastrico, struttura, pavimentazione ed eventuale tinteggiatura dei locali sottostanti, qualora quest'ultimi siano stati danneggiati da infiltrazioni; fatta eccezione per i casi in cui le opere di manutenzione e riparazione debbano ricondursi ad un utilizzo "particolare" o alla cattiva cura del lastrico da parte del proprietario sovrastante, nel qual caso, opereranno viceversa gli articoli 2043 e 2051 c.c., in tema di responsabilità, in luogo della norma di cui all'articolo 1126 c.c., imputando ogni spesa al proprietario sovrastante, al quale, in ipotesi, dovrebbe ascriversi anche la responsabilità per i danni verificatisi nella proprietà sottostante. Così, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 2861, del 11 marzo 1995, ha sentenziato che: "*Nel caso in cui un cortile a livello del piano*

⁷ **Cassazione Civile, sezione II, N° 11283, del 10 novembre 1998**

In mancanza di titolo, la natura del diritto su di un manufatto dipende dalla struttura o destinazione all'uso o al servizio dei piani o delle porzioni di piano del fabbricato condominiale; **pertanto se un cortile dà aria e luce a questo ed ha la funzione di consentirne l'accesso, ancorché costituisca copertura di un sottostante locale costruito fuori della proiezione verticale dei piani sopraelevati, ha natura condominiale** e perciò l'assemblea dei condomini, con la partecipazione del proprietario del locale in proporzione ai corrispondenti millesimi, è legittimata a deliberare i **lavori di manutenzione necessari per la conservazione del piano di calpestio, fungente altresì da soffitto del predetto locale, mentre la ripartizione delle conseguenti spese va effettuata secondo l'omologo criterio stabilito per la terrazza a livello dall'art. 1126 cod. civ., sì che il proprietario di questo deve contribuire per due terzi e i condomini per un terzo.**

- conformemente -

Corte d'Appello Bologna, 21 aprile 1998 - Cond. via Volturmo 18 B, Parma c. Cond. Ravà 1/A, Parma

La copertura delle autorimesse in proprietà esclusiva che sia sovrastata da un'area verde comune, svolge la duplice funzione di copertura delle autorimesse e di sostegno dell'area verde; ne consegue che **le relative spese di riparazione vanno ripartite alla stregua del criterio di cui all'art. 1126 c.c., ossia per due terzi a carico dei proprietari delle autorimesse** (in ragione della funzione di copertura) **e per un terzo a carico dei condomini comproprietari dell'area verde.** (Edita in Arch. locazioni, 1999, 959, con nota di COLLI)

stradale, che sia in uso esclusivo al Condominio, funga da copertura ad un locale cantinato di proprietà di un terzo, ove dalla cattiva manutenzione del cortile siano derivate infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del Condomino trova la sua fonte, non già nelle norme in materia di ripartizione degli oneri condominiali di cui agli articoli 1123, 1125 e 1126 c.c., bensì nel disposto di cui all'articolo 2051 c.c.". Come pure, la Suprema Corte nella sentenza N° 11029, del 15 luglio 2003, nel caso di manutenzione e ricostruzione di una terrazza a livello, con al disotto un solo locale, ha ritenuto applicabile l'articolo 1126 c.c., in luogo dell'articolo 1125 c.c., considerata la funzione di copertura della stessa⁸.

In una recente sentenza, la N°18194, del 14 settembre 2005⁹, la Suprema Corte di Cassazione, nel caso di un cortile carrabile con funzione di copertura di un magazzino sottostante, discostandosi dal precedente orientamento, ha ritenuto viceversa che, ai fini della suddivisione delle spese di manutenzione e ricostruzione del cortile stesso, non potesse trovare applicazione analogica

⁸Cassazione Civile, sezione II, N° 11029 del 15 luglio 2003

In tema di condominio negli edifici, le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, **sono disciplinate dall'art. 1126 c.c.**, che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servono da copertura. **Diversamente, l'art. 1125 c.c. – che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti – è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perchè in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno.**

⁹Cassazione Civile, sezione II, N° 18194, del 14 settembre 2005

Qualora un cortile condominiale sia sovrastante a locali interrati di proprietà dei singoli condomini (nella specie: *boxes - magazzini*) ai fini della ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione del cortile stesso non può trovare applicazione, in via analogica, l'articolo 1126 c.c., il quale stabilisce che quando l'uso del lastrico solare (e, a maggior ragione la proprietà) non è in comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni e ricostruzioni del lastrico. Sussistono invece, **in una tale evenienza**, le condizioni per una applicazione analogica dell'articolo 1125 c.c., secondo cui le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante, **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'articolo 1123, comma 2, del codice civile.**

l'articolo 1126 c.c., bensì, ci si dovesse riferire all'articolo 1125 c.c. (dettato in materia di ricostruzione delle volte e solai, il quale stabilisce che, le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti a volta e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e del piano inferiore la tinta e decorazione del soffitto). Il Supremo Collegio ha giustificato il proprio convincimento sulla base dell'osservazione che, l'articolo 1125 c.c. accolla per intero le spese relative alla manutenzione del pavimento del piano superiore, parte di una struttura complessa, a chi con l'uso esclusivo dello stesso determina la necessità di tale manutenzione, per cui, la Corte ha ritenuto che ciò costituisca un'applicazione particolare del secondo comma dell'articolo 1123 c.c., a mente del quale, nel caso le cose comuni siano destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno ne può fare. La Corte non ha però precisato come ci si debba comportare in relazione alle spese necessarie al rifacimento dell'impermeabilizzazione; ovverosia, se questa debba considerarsi parte della pavimentazione sovrastante, connessa a quest'ultima, in considerazione dell'ipotizzabile soggezione alla medesima usura derivante dal traffico veicolare, oppure la si debba ascrivere al piano sottostante (in quanto necessaria per la copertura dei quest'ultima), oppure parte strutturale - pur non essendo tale ! - da suddividersi i costi, in tal caso, al cinquanta per cento tra il proprietario sottostante ed il proprietario sovrastante. E se così fosse, l'impermeabilizzazione una parte strutturale di entrambi i proprietari, nel caso più frequente, in cui necessiti la sua sostituzione per vetustà, chi e come dovrà sostenere le spese connesse al rifacimento della sovrastante pavimentazione e sottostante tinteggiatura dei locali danneggiati dalle infiltrazioni ? al cinquanta

per cento ? considerato che tali spese si palesano come accessorie alla principale di rifacimento dell'impermeabilizzazione.

La Corte pare non considerare che, la casistica sottesa all'articolo 1125 c.c., individua il rifacimento di volte e solai che comunque trovano una copertura da un sovrastante tetto comune o da un lastrico esclusivo che, per la loro manutenzione il Legislatore indica negli articoli 1123 e 1126 del c.c. i rispettivi criteri di riparto delle spese.

A ben vedere, e a distinguere le tipologie di interventi e spese, può osservarsi che, quando siano necessarie unicamente opere di manutenzione del piano di calpestio, determinate, per l'appunto, dall'utilizzo della stessa, senza dover operare sulla sottostante impermeabilizzazione o struttura, anche nel caso tipico di lastrici solari, tali spese rimangono, comunque, a carico dell'utilizzatore esclusivo, non potendosi applicare l'articolo 1126 c.c., che disciplina unicamente il caso di ricostruzione di una struttura complessa quale il lastrico solare, in relazione alla duplice utilità di questo; ciò è tanto più vero in relazione a superfici asfaltate, che necessitano di periodici interventi di rifacimento, causa l'usura derivante dal passaggio degli automezzi. Viceversa, nel caso di usura dell'impermeabilizzazione o di cedimento di parte strutturale del lastrico trova piena applicazione l'articolo 1126 c.c., anche per quelle spese di rifacimento della pavimentazione, in quanto conseguenti e dipendenti dall'intervento di sistemazione dell'impermeabilizzazione o della struttura, come pure, per le spese occorrenti alla riparazione dei danni ai locali sottostanti (vedi conformemente, Cassazione Civile N°11449 del 19 ottobre 1992, già infra citata e riportata).

Così argomentando, l'applicazione dell'articolo 1125 c.c., alla casistica in esame, rischierebbe di portare ad una imputazione dell'intera spesa alla proprietà sottostante, posto che, l'impermeabilizzazione, secondo il criterio di utilità

individuato dall'articolo 1125 c.c., dovrebbe ascriversi alla proprietà sottostante (essendo di del tutto evidente funzionalità per la stessa) e nel caso di usura, per la sua sostituzione si dovrebbe smantellare la pavimentazione sovrastante, con conseguente ed accessorio onere di rifacimento.

* * *

Senza alcuna pretesa di esaustività,
dato dallo Studio il 22 maggio 2007.

Con un particolare ringraziamento all'amico Geom. Raffaele Venturi promotore di tante iniziative a favore dello sviluppo della cultura condominiale e crescita professionale degli Amministratori di Condominio.

(Andrea Tolomelli)