

Avvocato A&T - Lastrico solare e terrazza a livello: come si ripartiscono le spese condominiali?

Data: 11 gennaio 2016 | Autore: Redazione



Occorre necessariamente partire dalla definizione di terrazzo a livello. Trattasi dell'aria scoperta alla quale si accede da un solo appartamento e deve ritenersi appartenente al proprietario di detto appartamento, di cui strutturalmente e funzionalmente è parte integrante. La terrazza a livello, sebbene di proprietà esclusiva di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio.

[MORE]

Come si ripartiscono le spese di riparazione e/o ristrutturazione della terrazza?

Si applica la stessa disciplina prevista dal codice civile per il lastrico solare con la conseguenza che le spese andranno ripartite per un terzo a carico del proprietario che ha l'uso esclusivo della terrazza, mentre i restanti due terzi vanno ripartiti tra i condomini proprietari delle unità immobiliari sottostanti in proporzione ai millesimi. Occorre quindi tenere distinti i condomini proprietari degli appartamenti verticalmente sottostanti alla terrazza, da quelli che invece non usufruiscono della copertura della terrazza stessa. Solo i primi sono gravati dell'onere dei due terzi.

Come si ripartisce la spesa se la terrazza è parzialmente aggettante?

Per rispondere a tale domanda occorre preliminarmente chiarire cosa si intende per terrazza aggettante. Tale si intende la terrazza che protende nel vuoto ossia al di là del muro perimetrale dell'edificio. In tal caso il criterio di ripartizione sopra denunciato va rettificato, in quanto occorrerà

compiere una operazione matematica, che in proporzione ai metri quadrati, separi la spesa relativa alla parte aggettante da quella relativa alla parte di terrazza che svolge la funzione di copertura. La prima spesa sarà totalmente a carico al proprietario che ha l'uso esclusivo della terrazza; la restante spesa andrà ripartita attribuendo un ulteriore terzo a carico del proprietario esclusivo, e i due terzi tra tutti gli altri condomini.

Come si ripartisce la spesa se la terrazza copre in parte le scale condominiali?

In tal caso il proprietario esclusivo della terrazza a livello sopporta il pagamento del terzo, mentre i condomini sottostanti dovranno sostenere l'onere dei due terzi, da cui va però detratta la quota corrispondente verticalmente alla copertura delle parti comuni che va a carico di tutti i condomini in proporzione ai millesimi. A titolo esemplificativo supponiamo che la spesa da ripartire sia pari a 3000 € e che la superficie della terrazza sia pari a 100 mq di cui 20 mq coprono le scale e 80 mq coprono gli appartamenti di A – B - C. Avremo il seguente calcolo: 1/3 di 3000 € = 1000 € vanno a carico del proprietario esclusivo (A); la restante somma di 2000 € va suddivisa per i metri quadrati e avremo $2000 \div 100 = 20$ € (costo al mq). Con la conseguenza che $20 \text{ mq (superficie scale)} \times 20 \text{ €} = 400 \text{ €}$ sono la spesa relativa alle scale che essendo parti comuni gravano su tutti i condomini compresi quelli che non sono proprietari di appartamenti sottostanti verticalmente alla terrazza; $80 \text{ mq} \times 20 \text{ €} = 1600 \text{ €}$ da ripartire tra i condomini A –B – C proprietari degli appartamenti coperti dalla terrazza.

Seguici anche su Facebook Avvocato A&T

Avv. Antonio Afeltra & Avv. Daniela Tassone

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/avvocato-a-e-t-lastrico-solare-e-terrazza-a-livello-come-si-ripartiscono-le-spese-condominiali/92467>