

# Chi partecipa alle spese di conservazione del tetto?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 14 OTTOBRE - Tutti i condomini devono partecipare alle spese di conservazione del tetto le parti dell'edificio condominiale volte a preservarlo da agenti atmosferici e da infiltrazioni di acqua piovana o sotterranea rientrano tra le cose comuni, proprio per la loro funzione necessaria all'uso collettivo. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 24927/2019, depositata il 7 ottobre.

Il caso. La Corte territoriale confermava quanto deciso dal Tribunale competente sulla impugnativa della delibera assembleare, ravvisando l'obbligo della condoina ricorrente di concorrere alle spese di manutenzione del tetto del fabbricato, in quanto strutturalmente destinato anche alla protezione dell'atrio comune, seppur non sovrastante alcuna unità immobiliare di proprietà esclusiva della stessa. La ricorrente evidenziava che i giudici di secondo grado si erano posti in contrasto col principio affermato dalla Corte di Cassazione n. 11484/2017, non rinvenendosi alcuna "comunione della copertura" ex art. 1117 c.c., coinvolgente le sue proprietà, in relazione al tetto, in quanto le unità immobiliari appartenenti alla stessa non si trovavano al di sotto della proiezione verticale del medesimo tetto oggetto di ristrutturazione.

Avverso tale sentenza la ricorrente proponeva ricorso per cassazione. Secondo un ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità "le parti dell'edificio in condominio - quali, nella specie, muri e tetti (art. 1117 c.c., n. 1), ovvero le opere ed i manufatti fognature, canali di scarico e

simili (art. 1117 c.c., n. 3), deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c., non ricomprensendosi, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123 c.c., commi 2 e 3. La ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga non si giustifica, infatti, con riferimento a quelle parti, come il tetto (o la facciata), che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio".

Continuavano gli Ermellini affermando che "in un risalente precedente, si spiegava ancor meglio come il principio della proporzione fra quota di proprietà e concorso nei vantaggi e nei pesi della cosa comune vige allo stato puro nella comunione, mentre non è sufficiente nel condominio, giacché, essendo tale istituto caratterizzato dalla coesistenza di un regime di comunione con molteplici proprietà individuali, l'intensità del godimento delle cose ed impianti comuni da parte dei condomini può obiettivamente risultare diversa a seconda del rapporto in cui con quelle cose ed impianti si trova (di fatto) il bene oggetto di proprietà esclusiva; di tal che, in sede di riparto delle spese di manutenzione del tetto, quel che veramente rileva non è tanto l'appartenenza del tetto medesimo ad alcuni o a tutti i condomini, quanto la funzione di copertura, senza che con ciò, peraltro, si possa dire che solo i proprietari dei vani posti nella verticale sottostante alla zona da riparare siano tenuti alla relativa spesa, poiché non può, almeno in linea generale, ammettersi una ripartizione per zone di un medesimo tetto". Ed ancora. Nel caso de quo, neppure trovava perciò applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 c.c., (cui si riferiva Cass. Sez. 6 - 2, 10/05/2017, n. 11484), il quale disciplinava soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare, propriamente inteso, di uso esclusivo, ossia di quella superficie terminale dell'edificio dotata di accessibilità ed adibita, quale accessorio, oltre che alla funzione di copertura, alla utilizzazione esclusiva di uno degli appartamenti in forza di diritto, di carattere reale o personale, che risultava dal titolo. Solo allorquando il tetto dell'edificio in Condominio fosse di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti, si era ritenuto in giurisprudenza che le spese di manutenzione dello stesso dovessero ripartirsi con i criteri di cui all'art. 1126 c.c., come, appunto, stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express