

La ripartizione delle spese di rifacimento della copertura dei boxes non appartenenti al corpo dell'edificio principale

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

di Ivan Meo

La problematica in oggetto, presenta notevoli spunti di complessità, valutato che, ad oggi, sia la Giurisprudenza e la Dottrina non ha ancora raggiunto un orientamento univoco.

Per rispondere al presente quesito, occorre preliminarmente osservare che la diversa ubicazione dei boxes rispetto all'edificio principale, pur non ritrovando solitamente riscontro nei regolamenti, ha differenti conseguenze nella ripartizione delle spese condominiali.

1) I proprietari dei boxes ubicati nei piani sotterranei ed appartenenti al corpo dell'edificio devono infatti partecipare alle spese di riparazione del tetto, ciò che non compete ai proprietari dei boxes collocati in un corpo autonomo staccato dall'edificio principale, i quali devono invece provvedere, per loro conto alla manutenzione e alla riparazione del rispettivo lastrico di copertura (cfr. sul punto, Trib. Milano, 18 gennaio 1988, n. 428). La soluzione sopra prospettata si basa sul disposto dell'ultimo comma dell'art. 1123, Codice civile, il quale dispone 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».

2) Maggiormente complesso è il problema della ripartizione delle spese allorché la copertura dei boxes separati dall'edificio principale sia utilizzata come piano di appoggio per il giardino condominiale sovrastante. Il Tribunale di Milano, intervenendo sul punto, ha affermato che la spesa di rifacimento o riparazione dell'impermeabilizzazione della copertura di boxes costituiti in corpi di fabbrica separati dall'edificio condominiale, qualora tali coperture siano utilizzate per sostenere un giardino condominiale

sovrastante, è a carico pro quota millesimale di comproprietà di tutti i condomini e non dei soli condomini proprietari dei boxes, attesa l'utilità comune del giardino (Trib. Milano, 27 marzo 1980, n. 3048). Ritenuto che il giardino sovrastante i boxes assolvesse ad una funzione collettiva, i giudici milanesi hanno conseguentemente applicato il primo comma dell'art. 1123, Codice civile, secondo il quale le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Coerente con tale impostazione è, del resto, la decisione degli stessi giudici di escludere l'applicabilità dell'art. 1126, Codice civile, non potendo cioè il giardino comune essere considerato un lastrico solare di «uso esclusivo».

3) Qualora, peraltro, il regolamento contrattuale di condominio disponga che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni separate che contengono i boxes fanno carico separatamente ai condomini proprietari degli stessi, le spese di rifacimento della copertura dei boxes devono essere addebitate e ripartite come indicano nel contratto. Tale soluzione è stata confermata dalla Corte d'Appello di Milano la quale, accertato che opere di impermeabilizzazione della copertura dei boxes comportavano la rimozione del giardino condominiale sovrastante, ha anzi osservato che «non può farsi distinzione fra le spese connesse direttamente con il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura dei boxes e quelle relative alla rimozione e risistemazione del giardino sovrastante, poiché è di tutta evidenza che tale ultima voce di spesa non rappresenta un intervento autonomo destinato ad una nuova e migliore sistemazione del giardino, bensì un intervento di natura strumentale necessario per la manutenzione del detto piano di copertura, per cui tutte le spese finalizzate a tale scopo vanno considerate unitariamente ai fini del loro riparto» (app. Milano, 20 maggio 1980, n. 653). L'orientamento ora descritto, che evidentemente si fonda sull'ultimo comma dell'art. 1123, Codice civile, è stato seguito dal Tribunale di Milano il quale ha ritenuto che le spese di riparazione della copertura dei boxes costituenti costruzioni autonome, anche se coperte dal soprastante giardino condominiale, sono a carico dei soli condomini proprietari dei boxes e, all'interno di questo gruppo, ripartite secondo le quote millesimale di ciascuno (Trib. Milano, 24 gennaio 1984, n. 1620).

Va però rilevato che la Corte di Cassazione ha affermato che, qualora il cortile comune - svolgendo una pluralità di funzioni - sia usato dai condomini in misura diversa, le relative spese vanno ripartite, a norma del secondo comma dell'art. 1123, Codice civile, in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare della cosa comune (Cass. Civ., 8 settembre 1986, n. 5458).

La stessa norma è stata applicata dal Tribunale di Milano quando, dopo aver accertato che la coperta dei boxes era destinata in maniera prevalente a servirne i proprietari e solo di conseguenza era utilizzata come piano di appoggio per il sovrastante giardino condominiale, ha ritenuto che le spese di impermeabilizzazione delle solette di copertura dei boxes dovessero essere ripartite in proporzione all'uso e non in modo proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (Trib. Milano, 25 gennaio 1988, n. 864).

In conclusione, qualora in un condominio si renda necessario il rifacimento della copertura dei boxes situati sotto il giardino condominiale, a quali dei diversi criteri di ripartizione delle spese dettati dall'art. 1123, Codice civile, ci si deve attenere?

Quando la copertura dei boxes assolve ad una duplice funzione, una di «copertura» in senso stretto a favore dei soli proprietari dei boxes e l'altra di «sostegno del giardino» a favore di tutti i condomini, la scelta fra i diversi criteri di ripartizione delle spese va operata proprio sulla base dell'effettiva prevalenza nel caso specifico di una o dell'altra funzione. Perciò, laddove la copertura dei boxes sia utilizzata principalmente come piano di appoggio per il giardino condominiale, le relative spese di rifacimento sono da porre integralmente a carico della collettività condominiale.

Qualora la copertura dei boxes sia invece destinata in maniera prevalente a servire i condomini proprietari dei boxes e solo secondariamente sia utilizzata come piano di appoggio per il giardino, le spese vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascun condomino può farne. Fermo restando, naturalmente, che laddove vi sia una clausola del regolamento condominiale «contrattuale» (accettato, cioè, unanimemente da tutti i condomini) che ponga a carico dei proprietari dei boxes tutte le spese comunque relative a tali costruzioni, anche le spese di rifacimento della copertura dei boxes situati sotto il giardino condominiale, sono da ripartire fra i soli condomini proprietari dei boxes.

Degna di attenzione è la sentenza con cui la Corte di Cassazione ha confermato che al tetto posto a copertura delle autorimesse costruite all'esterno dello stabile condominiale - svolgente, nella sua struttura unitaria ed omogenea, una funzione di riparo e di protezione delle unità sottostanti, ciascuna

delle quali costituisce pertinenza della proprietà esclusiva dei singoli condomini - sia applicabile la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117, n. 1, Codice civile, e che esso costituisca, pertanto, al pari del tetto dell'edificio condominiale, oggetto di proprietà comune, con tutte le conseguenze del caso (Cass. Civ., 5 settembre 1994, n. 7651).

Sullo specifico punto relativo al rifacimento del tetto delle autorimesse, va segnalata la sentenza con cui il Tribunale di Milano ha riconosciuto l'esistenza in capo al condominio dell'obbligo di provvedere alle riparazioni e al risarcimento dei danni derivanti dall'infiltrazione di acqua piovana o di irrigazione nei boxes, la cui copertura era rappresentata dal fondo del giardino, di cui il condominio era detentore e custode (Trib. Milano, 9 marzo 1989). In tale occasione, nel silenzio delle parti sul punto, i giudici milanesi non hanno potuto peraltro pronunciarsi in merito al criterio di ripartizione delle spese di manutenzione della copertura dei boxes. Detta fattispecie è stata invece affrontata dal Tribunale di Genova il quale ha ritenuto che le spese di manutenzione o ricostruzione di una terrazza, attrezzata e corredata ad aiuole in muratura, posta a livello dell'appartamento del primo piano e costituente il tetrodi un solo locale adibito ad autorimessa, debbano essere ripartite secondo i criteri indicati dall'art. 1126, Codice civile, (Trib. Genova, 14 febbraio 1996, n. 417). Il Tribunale ha cioè equiparato la terrazza ad un lastrico solare ritenendo che la funzione di copertura del locale sottostante sia prevalente sull'uso superficiale della terrazza attribuito in esclusiva al proprietario dell'appartamento a livello. Ne consegue che il proprietario dell'autorimessa, per la quale la copertura rappresenta un elemento essenziale dal punto di vista strutturale e funzionale, è tenuto a contribuire per due terzi nelle spese di riparazione o ricostruzione della terrazza; l'altro terzo è a carico del proprietario dell'appartamento soprastante a cui l'uso della terrazza conferisce soltanto un valore accessorio consistente nella sua maggior comodità o amenità.

Ad analoga conclusione è giunta la Corte di Appello di Bologna ritenendo che, qualora il manto di copertura delle autorimesse in proprietà esclusiva sia sovrastata da un'area verde comune, debba considerarsi la sua duplice funzione di copertura delle autorimesse e di sostegno dell'area verde. La Corte bolognese ha quindi applicato in via analogica, stante la eadem ratio, il criterio fissato dall'art. 1126, Codice civile, per i lastrici solari di uso esclusivo, ponendo le spese di riparazione per due terzi a carico dei condomini proprietari delle autorimesse (in ragione della funzione di copertura) e per un terzo a carico dei condomini comproprietari dell'area verde. I giudici hanno, in effetti, desunto dalla norma contenuta nell'art. 1126, Codice civile, un principio generale secondo il quale, ai fini della ripartizione delle spese di

manutenzione, l'utilità data ai condomini della funzione di sostegno dell'area verde comune, pur rilevante per l'estetica dell'edificio, è comunque secondaria rispetto alla (prevalente) utilità che dalla funzione di copertura deriva ai proprietari delle autorimesse (App. Bologna, 21 aprile 1998, n. 459).

<https://www.diritto.it/la-ripartizione-delle-spese-rifacimento-della-copertura-dei-boxes-non-appartenenti-al-corpo-delledificio-principale/>