

QUALCHE ORIENTAMENTO IN TEMA DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DEL PARAPETTO DEL PIANO ATTICO

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

A cura di Centro Studi ArKivia

Il lastrico solare, e nella fattispecie, la terrazza a livello di esclusiva proprietà di un condomino, assurge per la sua conformazione, la destinazione di copertura dell'edificio condominiale, non costituendo, di converso, un elemento accessorio del piano di cui immediatamente sovrasta. Anche se assume, la figura di terrazza, cioè di lastrico solare delimitato da parapetti che consentano le vedute, poiché esso funge da copertura comune, resta della stessa natura anche se uno o più condomini ne abbiano l'uso e l'accesso esclusivo, in quanto è la sua stessa funzione a renderlo tale.

A conferma di quanto detto la Corte di Cassazione con sentenza n. 2651 del 13 novembre 1961, si è così espressa: "il diritto di una terrazza, sovrastante ad altra abitazione, deve intendersi limitato dal concorrente diritto degli altri condomini a che la terrazza adempia alla propria funzione di copertura, pertanto, tale diritto non è assoluto. In conseguenza di tale non assoluto dominio e delle rilevante utilità che gli altri comproprietari ricavano dalla terrazza, l'obbligo di sopportare le relative spese di manutenzione e ricostruzione, non incombe soltanto al condomino che risulti proprietario esclusivo della stessa, bensì a tutti i condomini dell'edificio cui la terrazza, serve a copertura nel rispetto delle norme dell'art. 1123 cod.civ."

La concomitanza di una funzione tipicamente comune ed essenziale per l'esistenza dell'intero edificio condominiale, e di un possibile uso esclusivo da parte di un singolo condomino, mediante una esclusiva proprietà del singolo partecipante, ha indotto il Legislatore a prevedere nel codice civile una norma specifica, l'art 1126, volta alla regolamentazione del criterio di ripartizione degli oneri contributivi relativi alla conservazione, ricostruzione, manutenzione dei lastrici solari di proprietà esclusiva.

Tale criterio di ripartizione è stato naturalmente recepito dai Giudici di Legittimità, che con sentenza, n. 497 del 16 febbraio 1976, ha espresso il seguente principio: "Il condomino che, come proprietario del piano attico, ha l'uso esclusivo di terrazze poste a livello del suo appartamento aventi anche funzione di copertura (lastrico solare) delle sottostanti parti dello stabile, deve concorrere alla spesa di riparazione o ricostruzione del lastrico solare soltanto nella misura di un terzo, restando gli altri due terzi della spesa stessa a carico dei proprietari di piani o porzioni di piani sottostanti, ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Enucleati, brevemente, alcuni concetti fondamentali, possiamo ora ad analizzare, il criterio di ripartizione spese, in relazione a determinate parti del lastrico solare di mia esclusiva proprietà, ed in specie ai

parapetti prospicienti la facciate dell'edificio condominiali, e le relative parti aggettanti quali i doccioni e la fasce di intradosso.

Secondo un orientamento giurisprudenziale minoritario, tali spese andrebbero ripartite secondo il criterio fissato dall'art. 1126 c.c., sì da gravare per 1/3 su coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per i restanti 2/3 su tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve (Trib. Milano 10-2-1992). Ma la giurisprudenza dominante, invece, considera il parapetto del lastrico solare quale prolungamento dei muri perimetrali dell'edificio, prolungamento che, pur garantendo protezione al lastrico solare di uso esclusivo, vale a completare strutturalmente lo stabile, contribuendo a definirne le linee architettoniche. Le spese ad esso relative, secondo questa tesi, andrebbero ripartite tra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà (App. Milano 15-9-1989). Tale soluzione va senz'altro adottata qualora le spese di rifacimento o manutenzione riguardino elementi decorativi esterni i quali, come affermato in precedenza, concorrono a determinare l'aspetto estetico dell'edificio considerato nel suo complesso.

Di fatto la giurisprudenza di merito non ha fatto altro che seguire un strada già battuta dai giudici di legittimità che con sentenza n. 5732 del 5-12-1978, si esprime così: I muri che limitano verso l'esterno gli appartamenti del piano attico - anche nei casi in cui non abbiano funzione di sostegno della copertura dell'edificio - non possono essere considerati come avulsi dalla struttura unitaria del fabbricato condominiale, del quale contribuiscono a formare la complessa struttura architettonica: essi pertanto rientrano tra le parti comuni dell'edificio a norma dello art. 1117, n. 1, Cod. civ..

Speculare ed illuminate pare essere a tal riguardo la pronuncia della Corte di Appello di Salerno che con sentenza del 16 marzo 1992, ha considerato le spese di manutenzione dei pilastri e delle travi a carico del condominio, in quanto elementi portanti per la intelaiatura del cemento armato dell'intero fabbricato.

Nella caso in esame i giudicanti hanno dichiarato di proprietà condominiale i seguenti manufatti:

- a. la parte strutturale ed il rivestimento esterno del parapetto di copertura del piano attico (marcipano e cornicione);
- b. rivestimenti dei bordi aggettati (frontalini, doccioni ornamentali, fasce di intradosso, gocciolatoio);
- c. i pilastri, ovvero la prosecuzione di quelli periferici sottostanti;
- d. le travi quali prosecuzione di quelle sostenenti la terrazza di copertura;
- e. la bardella che collega le sezioni terminali di dette travi, avente funzioni; statiche e prevalentemente estetiche, in quanto accessoriamente connessa ai predetti elementi essenziali della struttura dell'edificio stesse.

Restano esclusi invece dalla proprietà condominiale:

- a. il rivestimento interno del parapetto;
- b. la soprastante ringhiera, la quale assolve una funzione protettiva;
- c. La pavimentazione interna.

<https://www.diritto.it/ripartizione-delle-spesse-del-parapetto-del-piano-attico/>