I^ Corso di formazione ed aggiornamento per amministratori immobiliari

Riparto delle spese e rendicontazione dei lavori straordinari

Avv. Pietro Maria di Giovanni
Pescara 28 novembre 2014

Art. 1117

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

balcone

→ *aggettante o integrato nella facciata*

→ *balcone lastrico solare*

balcone aggettante

Sporge dalla facciata dell'edificio e costituisce un prolungamento dell'appartamento dal quale protende.

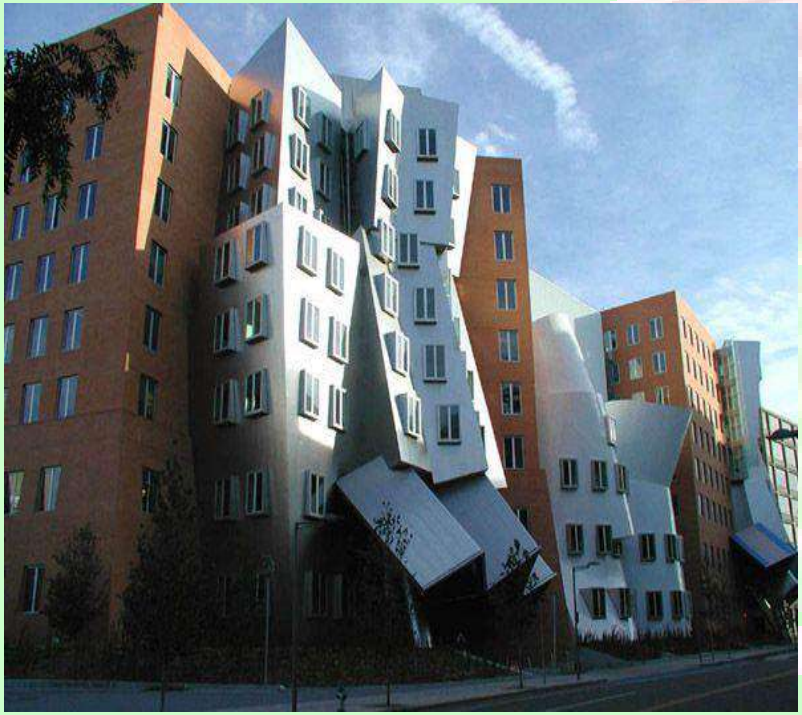
Rientra nella proprietà esclusiva degli appartamenti cui accede.

(Cass. 15913/2007)

balcone integrato nella facciata

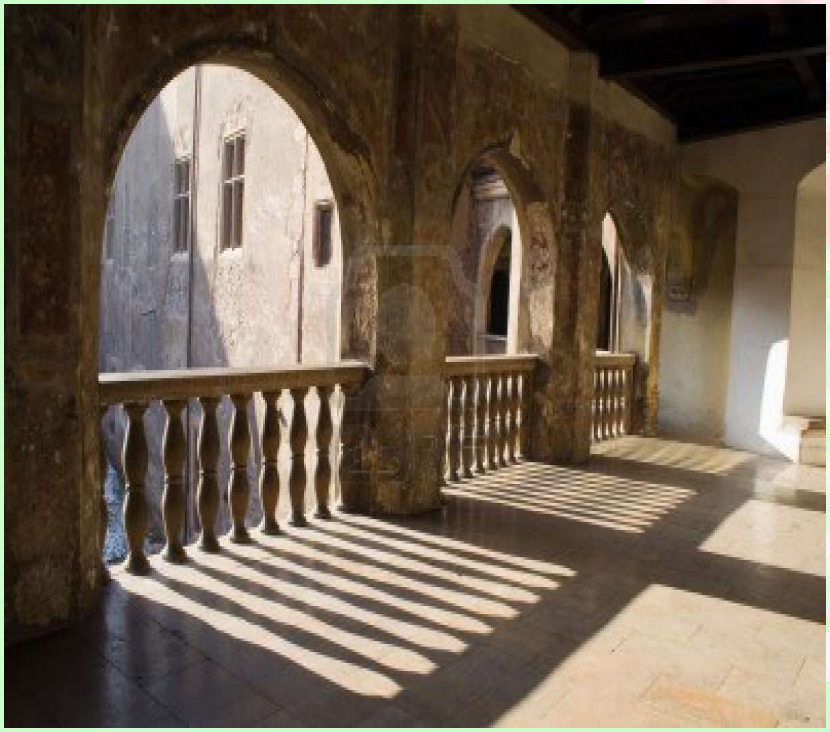
Costituisce, comunque, un prolungamento dell'appartamento cui accede ed è di proprietà esclusiva del proprietario di detto appartamento.

La facciata



La **facciata** rientra tra i beni comuni indipendentemente dal suo valore architettonico: si é osservato, in punto, che la facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri (**Cass. 20.01.1977 n. 298**) e, più di recente, si é dato rilievo alla funzione strutturale della facciata la quale, essendo destinata indifferenziatamente a servizio di tutte le porzioni immobiliari, e non solo di quelle che vi si affacciano, é da ritenersi, a tutti gli effetti, bene comune (**Cass. 30.01.1998 n. 945**)

balconi a castello – post riforma



i **balconi**, anche se inseriti nella facciata, non costituiscono parti comuni in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano (***Cass. 23.06.1995 n. 7148***)

La lettura coordinata del nuovo testo supera la posizione della giurisprudenza per il c.d. **balconi a castello**, quei balconi, cioé, incassati nella facciata per i quali le travi fungono da sostegno del balconi, ma anche del solaio dell'appartamento dal quale si accede a detti balconi

Cass. 21.01.2000 n. 637

i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, nè essendo destinati all'uso o al servizio di esso.

BALCONI

la proprietà dei balconi è dei singoli condomini

Il Condominio può agire per il ripristino della funzionalità di elementi quali fregi, elementi decorativi, rivestimento frontale, rivestimento della soletta, frontalini e pilastri che in quanto assolvono una funzione ornamentale dell'edificio – e non del singolo balcone ove si trovano - sono da ritenersi condominiali

(cfr. Cass. 7.9.1996 n. 8159)

Tribunale Milano, 26 marzo 2003

gli elementi decorativi del balcone - nella specie i frontalini - svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale contribuiscono a determinarne la linea architettonica, costituiscono parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., con la conseguenza che le spese relative alle riparazioni ricadono su tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, così come previsto dall'art. 1123 c.c."

Tribunale Pescara 20 settembre 2001

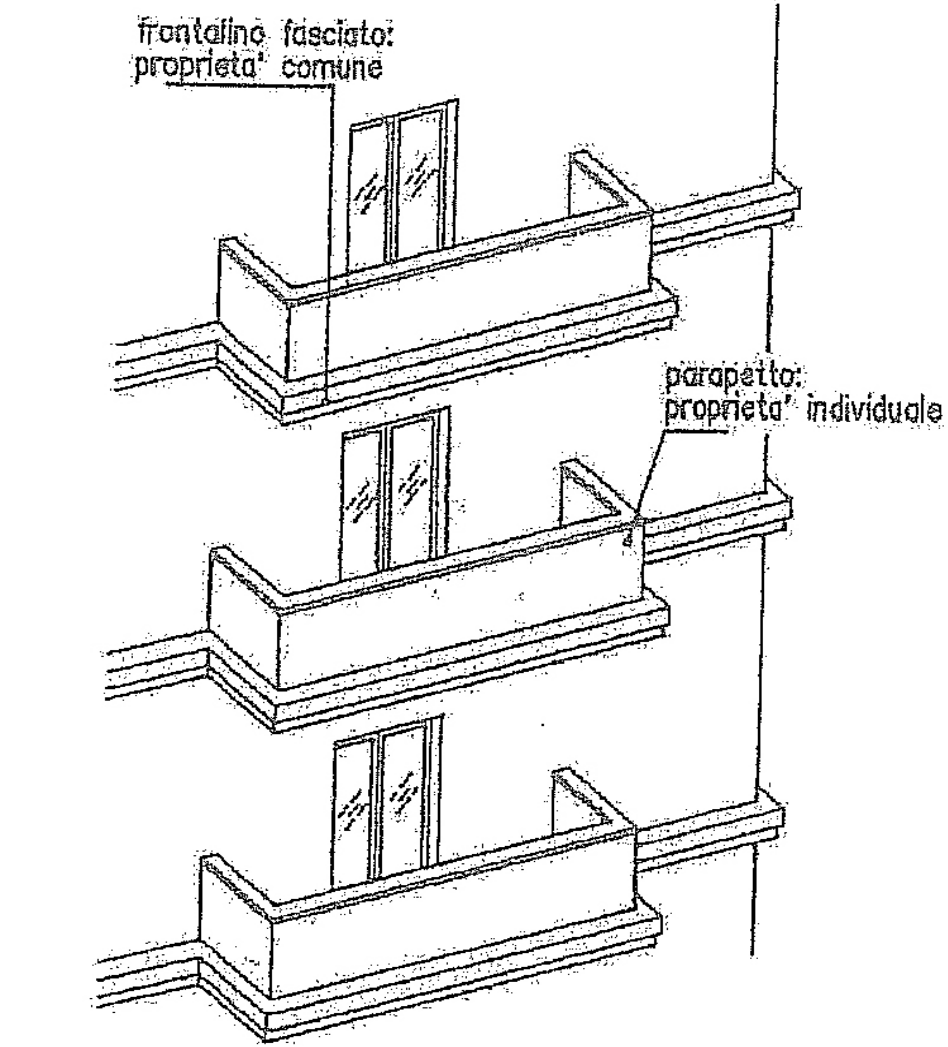
i balconi di un edificio condominiale, che siano disposti in modo tale da conferire all'immobile una particolare e armonica fisionomia, anche se non abbiano un particolare pregio artistico, devono essere considerati parte integrante della facciata, che grazie ad essi acquista un particolare decoro architettonico, ***sicché le parti esterne dei balconi, in quanto inerenti alla facciata, sono comuni****, e le spese per la loro manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali*

Cass. 21.01.2000 n. 637

il rivestimento del parapetto e della soletta del balcone possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto appartenenti al condominio, con le dovute conseguenze sulla ripartizione delle relative spese, alcune fioriere in cemento armato poste all'esterno delle ringhiere delimitanti i balconi con funzione di parapetto, senza che le stesse rivelassero un qualche pregio artistico, né costituissero parte integrante della struttura dello stabile).

Cassazione civile, sez. II, 30/04/2012, n. 6624


frontalino fasciato:
proprieta' comune
parapetto:
proprieta' individuale

competenza dell'assemblea

fregi, elementi decorativi, rivestimento frontale, rivestimento della soletta, frontalini e pilastri solo se assolvono una funzione ornamentale

Ma anche "elementi decorativi semplicemente cromatici" (Cass. 7603/1994)

balcone lastrico solare

Costituisce, da un lato, prolungamento dell'appartamento cui accede ma, dall'altro, ha funzione di copertura del sottostante appartamento.

Art. 1126 c.c.

Lastrici solari di uso esclusivo.

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 solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

L'art. 1126 cod.civ., con riferimento al lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva, individua la misura del contributo, per le spese di riparazione e ricostruzione, dovuta dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini indicati dalla norma, sulla base del rapporto (un terzo e due terzi) fra l'utilitas connessa all'uso o alla proprietà esclusiva del lastrico solare, e l'utilitas, ritenuta dalla norma prevalente, connessa alla funzione di copertura dell'edificio condominiale, funzione alla quale il lastrico solare principalmente adempie a vantaggio di tutti i condomini.

Sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare, del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad. 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, purché attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti, comunque, funzione di copertura, vanno sempre suddivise fra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti il lastrico secondo la proporzione indicata nell'art. 1126 c.civ.

(Cass. 25 febbraio 2002 n. 2726)

Casi particolari

In tema di riparto delle spese di rifacimento del lastrico solare, ove il condomino dell'ultimo piano, utilizzatore in esclusiva del terrazzo, sia proprietario di un appartamento che, sebbene unico, sia dislocato su due livelli, di cui l'uno all'ultimo e l'altro al penultimo piano, dello stabile, ferma restando la quota di un terzo gravante per intero su di lui quale utilizzatore esclusivo del terrazzo, la restante quota parte dei due terzi ex art. 1126 c.c. deve essere determinata tenendo conto del valore millesimale della sola porzione di appartamento che trae utilità dalla copertura.

Cassazione civile, sez. II, 23/01/2014, n. 1451

Casi particolari

In tema di condominio negli edifici, per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni. Ne consegue che non possono ricomprendersi nella nozione di lastrico solare i torrini della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura, i quali costituiscono distinti e autonomi manufatti di proprietà condominiale sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato.

Cassazione civile, sez. II, 13/12/2013, n. 27942

Casi particolari

La disposizione dell'articolo 1126 c.c. che regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex articolo 2051 c.c., e non anche, sia pure in via concorrenziale, al condominio.

Cassazione civile, sez. II, 30/04/2013, n. 10195

Casi particolari

In tema di condominio di edifici, il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.

Cassazione civile, sez. III, 14/02/2013, n. 3658

Casi particolari

In tema di condominio negli edifici, il criterio di ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servano di copertura dei piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (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), è applicabile in ogni caso di spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento

Cassazione civile, sez. II, 28/09/2012, n. 16583

Casi particolari

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 è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c. La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi

Cassazione civile, sez. II, 22/03/2012, n. 4596

Risarcimento del danno

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 condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario 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 superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.

Cassazione civile, sez. un., 29/04/1997, n. 3672

Risarcimento del danno

Con ordinanza n. del 13.06.014 la Corte di Cassazione rivoluziona il criterio di calcolo delle spese di manutenzione e dei relativi danni da infiltrazioni del lastrico solare, chiedendo al Primo Presidente della Corte di rimettere la questione alle Sezioni Unite per decidere il contrasto di giurisprudenza sorto tra le decisioni delle varie sezioni della Corte che si sono avvicendate nel corso degli anni.

Secondo la Corte, ora, i costi si dovrebbero quantificare non più in base ai millesimi, ma alla superficie in metri quadri coperta dal lastrico: partendo dal presupposto che gli appartamenti sottostanti il lastrico devono contribuire alle spese proprio perché godono della funzione di copertura del lastrico stesso, la Suprema Corte ha ipotizzato che gli appartamenti più grandi (e, quindi, con maggiore superficie coperta dal lastrico) dovrebbero pagare di più che non quelli più piccoli.

Risarcimento del danno

Pertanto, l'ordinanza ha suggerito che il parametro di riferimento non sia più quello corrispondente ai valori millesimali degli appartamenti sottostanti bensì i metri quadrati che risultano effettivamente coperti dal lastrico ammalorato.
Ciò, ovviamente, vale sia nel caso di lastrico di proprietà esclusiva (nel qual caso il predetto criterio di calcolo riguarda i 2/3 delle spese da sostenere) che nel caso di proprietà del condominio (nel qual caso la ripartizione riguarda il 100% delle spese). Applicando questo criterio, la ripartizione delle spese avverrebbe secondo criteri più equi in quanto, in ipotesi, potrebbe accadere che l'appartamento sottostante potrebbe essere coperto solo per una minima parte dal lastrico oggetto di riparazioni e, applicando il mero valore millesimale, questo sarebbe chiamato a concorrere alle spese per l'intero valore millesimale

Cass. Ord. 13526 del 13 giugno 2014