

Un condominio formato da due palazzine distinte A e B ma con alcuni servizi in comune (es. Centrale termica), lo scorso 13 ottobre 2012 ha subito l'incendio del tetto della palazzina A. Dalla costituzione del condominio e fino al 4 dicembre 2012 (data della delibera di approvazione delle tabelle millesimali nuove) le spese erano ripartite su tutti i condomini sia della palazzina A sia della palazzina B.

Dopo la delibera di cui sopra invece, le spese sono state ripartite per palazzina, es. le spese della palazzina A sono ripartite per i condomini della palazzina A e quelle della palazzina B per i condomini della palazzina B.

L'intervento di riparazione del tetto verrà effettuato nei prossimi mesi, le spese come andranno ripartite?

Solo sui condomini della palazzina A? Oppure su tutti i condomini sia della palazzina A sia della palazzina B?

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

" Il tetto è l'insieme delle opere che sono destinate a preservare l'interno dell'edificio dagli agenti atmosferici.

L'articolo 1117 c.c. annovera il tetto tra le parti comuni , quindi, di norma, per le spese per il suo rifacimento trova applicazione l'articolo 1123 c.c., primo comma, secondo il quale "le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione".

Tuttavia, il primo comma dell'articolo 1123 c.c. non trova applicazione quando si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa. In questi casi, il criterio da applicare è quello della proporzionalità tra spese ed uso stabilito (articolo 1123 c.c., secondo comma) o, se si tratta di cose comuni che, tuttavia, sono destinate a servire solo una parte dell'intero fabbricato, il criterio da utilizzare è quello dell'articolo 1123 .c.c, terzo comma, secondo il quale le spese sono a carico dei condomini che traggono utilità da quella cosa.

Da quanto appena sopra esposto, consegue che, in via di massima, le spese per il rifacimento/manutenzione del tetto dovrebbero essere sostenute da tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà a meno che il tetto copra una sola parte dell'edificio.

Dal quesito posto, tuttavia, si evince che si tratta di due palazzine distinte ed indipendenti l'una dall'altra, quindi in questo caso si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, per le quali, a meno che non vi sia un diverso accordo delle parti, non può trovare applicazione il primo comma dell'articolo 1123 c.c."