

QUESITO: RIPARTIZIONE DELLE SPESE RIPRISTINO TERRAZZO

Buongiorno,

la presente per richiedere una risposta al presente quesito:

Appartamento situato all'ultimo piano di un condominio avente due accessi e due scale, l'appartamento è composto da due piani, la zona abitativa al piano terzo e la zona mansardata al quarto piano con relativo terrazzo (collegati da scala).

Dal terrazzo causa ipotetica infiltrazione della guaina (da ricercare) bagna la zona abitativa dello stesso appartamento posto al piano terzo.

Vorrei sapere a questo punto, per le spese di ricerca e ripristino di questa perdita in quale misura gravano sul condominio e sull'appartamento in questione?

E se la partecipazione al ripristino di ciò, grava sulla scala dove è ubicato l'immobile, oppure partecipano entrambe?

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

Fermo restando una migliore conoscenza della questione, il terrazzo essendo destinato a coprire parte del fabbricato e nello stesso tempo a costituire parte strutturale e funzionale dell'appartamento con il quale è annesso, salvo diverse disposizioni derivanti dal titolo, nel caso in cui sia di proprietà esclusiva e si verificano danni all'appartamento sottostante il terrazzo, da infiltrazioni d'acqua derivanti dal predetto terrazzo, in capo al proprietario del bene ricadono eventuali responsabilità per danni e vizi a terzi, avendone lui ogni potere d'uso, di gestione e di godimento.

Quanto, invece, alle spese per riparazione o ricostruzione, ordinarie e straordinarie, attinenti alla conservazione della funzione di copertura della terrazza, oltre al proprietario del terrazzo devono contribuire tutti i condomini dei piani sottostanti. Mentre restano a carico del proprietario le spese attinenti la utilità e praticabilità del terzo, come per i parapetti, ringhiere o altri simili ripari.

I terrazzi essendo equiparati ai lastrici solari, per analogia trova applicazione l'art. 1126 del c.c., il quale stabilisce che *“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”*.

Pertanto quanto alle spese per la ricerca ed il ripristino, queste vanno ripartite secondo il criterio stabilito dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico della proprietà esclusiva e 2/3 a carico di tutto i condomini sottostanti) e nel caso di più edifici e di più scale, partecipano solo i condomini della parte di edificio o la scala cui la terrazza serve ed insiste come copertura, salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento condominiale.

A disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o necessità, anche in virtù di altri aspetti riconducibili al caso di specie e qui non conosciuti.