

Ripartizioni delle spese per il rifacimento del tetto: controversie tra condomini

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. i tetti, come tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, "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". Ordunque, sempreché non intercorra un diverso ed espresso rapporto di proprietà tra i condomini, ciò che è indiviso spetta a ciascuno di essi pro quota. Pertanto, è chiaro, il godimento dei diritti reali su un bene, seppure in rapporto di comunione, comporta la doverosa "sopportazione" degli oneri al medesimo connessi. Infatti l'art. 1123 c.c. prescrive la regola generale secondo cui "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 sostenuti dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". Tuttavia, la stessa disposizione propone al comma 2 una deroga al suddetto principio, determinante allorchè si tratti di "cose destinate a servire i condomini in misura diversa". In tal caso, infatti, "le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne". La norma testè citata introduce un criterio, quello dell'utilità del bene, in virtù del quale l'obbligo di contribuzione a carico di ciascun condomino dovrà essere proporzionale all'utilizzo che questi può fare della cosa comune. La formulazione generica di siffatto criterio induce non pochi problemi interpretativi in ordine alla corretta individuazione dell'uso che ogni condomino può fare della cosa, potendo essere svariate le dinamiche dei rapporti condominiali ed essendo pressochè quasi sempre sussistente per ogni condomino, anche soltanto in via potenziale, una seppur minima utilità su un bene in regime di comunione.

Può talvolta ricorrere la circostanza nella quale taluno si domandi se le spese di manutenzione o riparazione del tetto gravino e, se del caso, in che misura, anche sui soggetti le cui unità abitative esulano dallo spazio circoscritto dal perimetro del tetto che ricopre, invece, soltanto l'appartamento di altro condomino.

Ordunque, viste le premesse, allorchè allo stato dei fatti non intercorra un'espressa convenzione tra le parti, regolante i rapporti di condominio e derogante le regole generali determinate dal combinato disposto agli artt. 1117 c.c e 1123 c. 1 c.c.. summenzionati, proprio di queste ultime dovrebbe farsi applicazione. Pertanto, al netto di deroghe o legittime richieste di modifica delle regole sottostanti ai rapporti condominiali, le spese connesse alla manutenzione o riparazione del tetto gravano su ciascun condomino in parti uguali, essendo tale bene oggetto di proprietà comune delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Qualora, invece, taluno di essi sollevi l'eccezione di cui all'art. 1123 c. 2 c.c., contestando quindi di servirsi del tetto in misura ridotta rispetto agli altri, e pretendendo per questo una riduzione degli oneri connessi al bene in questione, sarà opportuno verificare la diversa proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

A tal proposito lo scrivente vuole evidenziare che secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza (Trib. Milano 13244/2005; Trib. Milano 18.11.1991 e Trib. Milano 04.07.1994) ai fini di una corretta individuazione dell'uso ed utilità che ciascun condomino trae dalla cosa comune dovrà farsi riferimento all'uso anche solo potenziale che il singolo può fare della cosa comune. Si ritiene, ad esempio, che i condomini non interessati dal perimetro del tetto in oggetto, possano trarre dallo stesso un'utilità indiretta soltanto ai fini di una corretta struttura architettonica dell'intero immobile: l'assenza del tetto comporterebbe sicuramente un danno

materiale dovuto all'assenza di copertura nonché un danno d'immagine non indifferente, gravante su tutti i condomini.

Legittima sarebbe pertanto la pretesa ad una diversa ripartizione delle spese, coerentemente alla diversa utilità che le parti traggono dal bene, ma consapevoli che il criterio dell'utilità, prescritto dal legislatore, si estende a tutte le ipotesi di uso potenziale del medesimo.

Si vuole inoltre sottolineare che la risoluzione di tali controversie per mezzo di contenziosi giudiziali, se da un lato ha il pregio di definire con precisione i confini delle proporzioni attraverso le perizie, dall'altro comporta onerose spese legali e di giudizio. Proprio per questo è preferibile raggiungere un accordo d'equità, attraverso la sottoscrizione di un'espressa convenzione tra i condomini, volta alla definizione in percentuale dell'utilità afferente ai beni in regime di comunione, tra cui il tetto, stabilendo pertanto in via definitiva la ripartizione delle spese. In questo modo si comporranno le regole sottostanti ai rapporti di condominio valide anche per le incombenze future.

Dott. Marco Notarangelo