



Ecco chi paga le spese se i terrazzi servono per coprire gli altri piani

La ripartizione tra i condòmini di queste spese è disciplinata dall'art. 1126 cod. civ. secondo cui un terzo della spesa è a carico del condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza e i (rimanenti) due terzi sono a carico dei proprietari delle unità sottostanti.

La regola opera in ogni caso di spesa riguardante la struttura delle terrazze con funzione di copertura dell'edificio, siano esse ordinarie o straordinarie, di manutenzione o di rifacimento, mentre rimangono a carico del singolo condòmino

avente la proprietà dell'alloggio cui inerte l'uso esclusivo del lastrico/terrazzo unicamente le spese dirette al miglior godimento dell'unità di cui le terrazze siano il prolungamento (Cassazione, sent. n. 1451 del 2014). È stato affermato che tale criterio di riparto delle spese, contenuto nell'art. 1126 c.c., pur non essendo compreso tra le disposizioni inderogabili, non può venire modificato dall'assemblea condominiale, ad esempio prevedendo che la spesa si paghi in proporzione al valore millesimale

dei singoli appartamenti, poiché le attribuzioni dell'assemblea non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri legali di riparto delle spese. Deve ritenersi nulla e non meramente annullabile, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi tale criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare, a meno che i condòmini abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso, cioè un vero nuovo contratto. La nullità può

essere fatta valere anche dal condòmino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla delibera stessa, purché dimostri di avervi interesse (Cassazione, sent. 23.3.2016, n. 5814). Non opera in questo campo la regola (della materia processuale) secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere.

L'eventuale unanimità della delibera che approva la deroga non può trasformare in negoziale ciò che non lo è; occorre un titolo convenzionale idoneo ad incidere sul valore della proprietà esclusiva di ciascun condòmino, trascritto per essere vincolante per i futuri acquirenti o eredi.

© NO ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

