

Il tetto in condominio

Il tetto è una struttura destinata a preservare le unità immobiliari ricomprese nel plesso edilizio condominiale dagli agenti atmosferici. Quale copertura terminale, ha la funzione di definire la parte superiore dell'edificio e proteggere i sottostanti ambienti interni impedendo l'insorgere di umidità e infiltrazioni di acqua meteorica. Inoltre, è deputato a resistere agli eventi nevosi e ventosi e a comprimere i livelli di dispersione termica. Il manto di copertura garantisce la tenuta dell'acqua mentre la struttura portante ha il compito di sostenerlo. Costituisce una delle strutture essenziali e necessarie per l'esistenza dell'edificio e serve in maniera eguale e indifferenziata le distinte unità immobiliari comprese nell'edificio. Partendo dalla nozione di tetto, vediamo come vanno ripartite le spese per la sua manutenzione.

Contributo a cura di
Fulvio Pironti

PARTI COMUNI

Il tetto in condominio: regime giuridico e spese di manutenzione

Il tetto è una struttura destinata a preservare le unità immobiliari ricomprese nel plesso edilizio condominiale dagli agenti atmosferici. Quale copertura terminale, ha la funzione di definire la parte superiore dell'edificio e proteggere i sottostanti ambienti interni impedendo l'insorgere di umidità e infiltrazioni di acqua meteorica. Inoltre, è deputato a resistere agli eventi nevosi e ventosi e a comprimere i livelli di dispersione termica. Il manto di copertura garantisce la tenuta dell'acqua mentre la struttura portante ha il compito di sostenerlo. Costituisce una delle strutture essenziali e necessarie per l'esistenza dell'edificio e serve in maniera eguale e indifferenziata le distinte unità immobiliari comprese nell'edificio.

a cura di **Fulvio Pironti**,
Avvocato

Nozione di tetto

Il vocabolario Treccani restituisce la seguente definizione del lemma «tetto»: «copertura di un fabbricato, costituita da superfici inclinate (falde o spioventi) appoggiate alle strutture portanti dell'edificio e disposte in modo da assicurare il deflusso delle acque pluviali verso i punti di raccolta della grondaia: tetto a falda unica o a spiovente unico, costituito da una sola superficie inclinata».

Prosegue con i distinguo in ragione delle principali diverse tipologie: «tetto a *shed*, formato da più tetti a falda unica disposti in serie; tetto a *capanna* o a *doppia falda*, con due

spioventi contrapposti che determinano due specchi triangolari detti frontoni; tetto a *falde indipendenti*, in cui i due spioventi contrapposti non hanno origine sulla stessa linea, ma sono l'uno sottostante all'altro; tetto a *padiglione*, dove i frontoni del tetto a doppia falda risultano a loro volta spioventi; tetto a *smusso*, quando è spiovente soltanto la parte superiore del frontone; tetto a *ombrello*, tetto a padiglione su edificio esagonale o ottagonale; tetto a *mansarda*, tetto a padiglione diviso in due parti da un piano orizzontale, con la parte inferiore più ripida di quella superiore; tetto *piano* o a *terrazza*, con superficie pressoché orizzontale, dotata dell'inclinazione sufficiente allo smaltimento delle acque piovane».

Il tetto è una struttura destinata a preservare le unità immobiliari ricomprese nel

plesso edilizio condominiale dagli agenti atmosferici. Quale copertura terminale, ha la funzione di definire la parte superiore dell'edificio e proteggere i sottostanti ambienti interni impedendo l'insorgere di umidità e infiltrazioni di acqua meteorica. Inoltre, è deputato a resistere agli eventi nevosi e ventosi e a comprimere i livelli di dispersione termica. Il manto di copertura garantisce la tenuta dell'acqua mentre la struttura portante ha il compito di sostenerlo.

Secondo la definizione dottrina più accreditata, il tetto è l'insieme dei piani inclinati che poggiano sui muri perimetrali dell'edificio al fine di coprire e riparare la costruzione consentendo il regolare deflusso delle acque pluvie. Sono attratti nella nozione di tetto tutti quegli elementi accessori che lo sostengono (solette, travi, eccetera), lo ricoprono (tegole, coppi, eccetera) e ne completano la funzionalità degli interni immediatamente sottostanti (abbaini, lucernari, eccetera). Costituisce una delle strutture essenziali e necessarie per l'esistenza dell'edificio e serve in maniera eguale e indifferenziata le distinte unità immobiliari comprese nell'edificio.

Il tetto bene comune secondo l'art. 1117 cod. civ.

L'art. 1117 cod. civ., rubricato sotto il titolo di «Parti comuni dell'edificio», annovera il tetto fra le parti comuni dell'edificio. Dispone che «sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) ..., i tetti...». La norma è inequivoca per cui trattasi di proprietà condominiale e non di presunzione di proprietà condominiale.

Il titolo contrario

Secondo l'art. 1117 cod. civ., il tetto è sempre di proprietà comune, salvo che il titolo - talora rappresentato dal regolamento contrattua-

le di condominio, talaltra dal rogito d'acquisto - disponga diversamente. Quindi, salvo diversa indicazione, deve essere considerato bene comune attribuito in proporzione millimetrica a tutti i condòmini (o quantomeno ai condòmini che ne traggono utilità in caso di condominio parziale).

Sebbene sia ricompreso fra le parti comuni dell'edificio contemplate dall'art. 1117 cod. civ., può essere oggetto di proprietà esclusiva in forza di un valido titolo contrario. Per poter derogare alla presunzione di condominialità del tetto espressa dall'art. 1117, n. 1, Codice civile deve sussistere una specifica previsione contraria del titolo costitutivo.

Per accertare la sussistenza di un titolo contrario alla cennata presunzione, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, perciò al primo atto di trasferimento dall'originario proprietario. E' necessario verificare l'esistenza di clausole contenenti volontà tese a riservare ad uno dei condòmini la proprietà di un bene (qual è il tetto) potenzialmente destinato all'uso comune (titolo idoneo può essere anche il regolamento contrattuale di condominio, un atto testamentario, una pronuncia giudiziale di usucapione, eccetera).

I criteri ripartitivi dell'art. 1123 cod. civ. applicati al tetto

L'art. 1123, comma 1, cod. civ. prescrive il principio 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 sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno salvo diversa convenzione».

Il comma 2 di tale disposto sancisce la deroga al principio generale di riparto delle spese in quanto dispone che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misu-

ra diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne». Il criterio ripartitivo generale delle spese previsto dagli articoli 1117 e 1123, comma 1, cod. civ. è applicabile «solo se la cosa comune in relazione alla sua consistenza e alla sua funzione sia destinata a servire ugualmente ed indiscriminatamente le diverse proprietà» (Cass., sent. n. 13655/1992).

Nel caso in cui il tetto copra l'intero stabile, le spese manutentive dovranno essere sostenute da tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà. Qualora, invece, le spese riguardino un tetto che ricopre solo una parte dell'edificio, le stesse dovranno essere suddivise solo fra i condòmini delle unità immobiliari ricadenti nella proiezione verticale della copertura. L'espressione «in misura diversa» racchiusa nel secondo comma va ricondotta alla possibilità che l'uso e il godimento del bene siano diversi per i singoli condòmini. A quest'ultimo riguardo, il Tribunale di Monza (sent. 9 settembre 2008) ha ritenuto che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne: la disposizione in parola, infatti, rileva nel caso in cui il tetto non copra tutte indistintamente le proprietà esclusive del condominio».

Spese manutentive del tetto condominiale

Le spese di rifazione del tetto comune vanno suddivise tra tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà in conformità al principio espresso dall'art. 1123, comma 1, cod. civ.. Sono tenuti al concorso di spesa anche i proprietari dei negozi, locali commerciali e boxes auto. Non è applicabile l'art. 1126 cod. civ. poiché riguarda i casi di tetti di proprietà esclusiva.

La ripartizione della spesa per la manutenzione muta in funzione della sua tipologia (se

il tetto è a falda o piana, se è di proprietà comune o esclusiva, se ricopre l'intero edificio o parte di esso). Ipotizziamo un condominio la cui copertura a falda ricopra la totalità dell'edificio. In tal caso, gli interventi manutentivi del tetto (come la sostituzione della guaina e tegole) verrebbero ripartiti secondo i millesimi di proprietà generale.

Le spese di rifacimento del tetto devono essere sostenute dai condòmini (artt. 1117 e 1123 cod. civ.) in proporzione al valore del piano o della porzione di piano, fatta salva ogni diversa convenzione. E' inapplicabile il principio dettato dall'art. 1101 cod. civ. previsto nella comunione ordinaria in forza del quale le spese onerano tutti i comunisti in eguale misura quando non risulti una diversa entità delle quote. Infatti, l'ordinaria partecipazione paritaria alle spese della comunione, nel condominio edilizio è normalmente sostituita dalla partecipazione proporzionale al valore della proprietà esclusiva.

Spese manutentive del tetto esclusivo

L'art. 1117 cod. civ. prevede espressamente che un titolo contrario possa attribuire la proprietà di una parte comune ad uno soltanto dei condòmini. Sebbene poco frequente, non si può escludere che il tetto possa essere di proprietà esclusiva di un condòmino. Ciononostante esplica una funzione di copertura dei piani sottostanti. In tal caso le spese manutentive del tetto saranno ripartite fra tutti i condòmini con i criteri dettati dall'art. 1126 cod. civ. Quindi, gli oneri manutentivi che ne deriveranno andranno ripartiti per un terzo sul proprietario esclusivo e per i restanti due terzi sui condòmini le cui unità immobiliari sono servite dalla funzione di copertura. La giurisprudenza ritiene che le spese manutentive debbano ripartirsi con i criteri di cui al richiamato disposto, impiegato per i lastri solari e terrazzi a livello di proprietà ed uso esclusivo (Cass., sent. n. 532/1985).

Tale pronuncia - che, seppur datata, non è stata mai smentita - ribadisce che «allorquando il tetto di un edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti alla comunione, le spese di manutenzione del tetto stesso vanno ripartite tra tutti i condomini con i criteri di cui all'articolo 1126 Codice civile, come stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo, salvo il caso in cui le dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo del tetto in base a una specifica ed espressa pattuizione, non potendosi altrimenti presumere che quest'ultimo per il solo fatto di essersi riservata la proprietà esclusiva, abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto» (conformi Cass., sent. n. 1338/1961, Trib. Salerno 17 aprile 2008).

Alle spese del tetto di proprietà esclusiva concorrono tutti i condòmini utenti. Ciò sempreché il proprietario di esso non abbia assunto, mediante espressa pattuizione, l'impegno di sostenere ogni spesa esonerando dal dover concorrere i restanti condòmini.

Spese manutentive del tetto nel condominio parziale

Qualora la proprietà del tetto sia utile ad una sola parte dei condòmini, le decisioni e le relative responsabilità resteranno a carico dei medesimi. Le decisioni riguardanti la sua manutenzione saranno votate dai soli condòmini che ne trarranno utilità. Nel caso in cui non vi sia la tabella di utilizzazione differenziata, occorrerà parametrare quella di proprietà generale conteggiando solo i proprietari del tetto oggetto di comproprietà parziale. Le spese graveranno in ragione dell'art. 1123, comma 3, cod. civ. il quale dispone che qualora un edificio abbia più opere destinate a servire una parte dell'intero fabbricato, gli oneri manutentivi saranno a carico del grup-

po di condòmini che ne ritrae utilità.

Perciò, qualora il tetto copra l'intero stabile, le spese manutentive dovranno essere sostenute da tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà, mentre laddove le spese riguarderanno un solo tetto che, per la particolare conformazione, ricopre una parte dell'edificio o parti di edificio in misura differente, le stesse dovranno essere suddivise soltanto fra i condòmini proprietari degli immobili ricoperti.

Deroga regolamentare ai principi generali ripartitivi

Il regolamento contrattuale di condominio può validamente ed efficacemente derogare ai principi generali in tema di riparto. Non è infrequente rinvenire immobili costituiti da un plesso edilizio composto di più corpi di fabbrica i quali hanno più tetti strutturalmente autonomi. In tali casi, quando le opere manutentive riguardino un solo tetto, le relative spese dovranno essere sopportate in ragione millesimale (proprietà generale) dai soli condòmini i cui immobili siano ricoperti.

Il sistema ripartitivo previsto dall'art. 1123, comma 2, cod. civ. è derogabile esclusivamente attraverso una convenzione sottoscritta da tutti i condòmini oppure da una delibera assembleare adottata con l'assenso totalitario (cioè con il consenso di tutti i condòmini) (Cass., n. 6231/1993). Una delibera derogativa delle disposizioni sancite dal secondo comma del richiamato precetto, laddove sia stata adottata con decisione priva dell'unanime assenso, inciderebbe sui diritti individuali del singolo condomino. Pertanto, sarebbe affetta da nullità radicale deducibile di impugnativa senza limitazioni temporali (Cass., sent. n. 7077/1995 e sent. n. 9833/1991).

È interessante riportare un caso esaminato dal Tribunale di Avellino (sent. 29 dicembre 2009, inedita). Un condomino assumeva vio-

lato l'art. 1123, comma 2, cod. civ. in quanto l'assemblea aveva ripartito le spese manutentive straordinarie del terrazzo di copertura condominiale in base ai millesimi generali non tenendo conto che esso ricopriva parzialmente le sue unità immobiliari. L'ingente imputazione veniva contestata in quanto non considerava che il condomino era proprietario di due unità immobiliari ad uso commerciale situate, per complessivi mq 690, al difuori della proiezione del terrazzo di copertura. Ciononostante, la curia irpina rigettava l'impugnativa precisando che «la norma regolamentare può derogare al disposto degli artt. 1126 e 1123 cod. civ. in quanto l'inderogabilità delle dette disposizioni codicistiche è prevista solo per altre norme, così come tassativamente indicate dall'art. 1138, comma 4, cod. civ.».

Tetto ricoprente parte comune

Nel caso in cui il tetto ricopra in proiezione l'atrio condominiale, la suddivisione degli oneri manutentivi onererà tutti i condòmini (Cass., sent. n. 24927/2019). Il tetto, costituendo una struttura essenziale ai fini della esistenza del plesso edilizio, è destinato a servire in maniera paritetica e indifferenziata le diverse unità immobiliari in esso ricomprese. Perciò, non potranno applicarsi i criteri ripartitivi dimensionati all'utilizzo del bene comune e relazionati all'utilità che si ritrae (Cass., sent. n. 27154/2014 e sent. n. 64/2013). Ciò che assume rilievo in sede di riparto delle spese manutentive del tetto, non è tanto la contitolarità dominicale dello stesso in capo a taluni o all'intera compagine, quanto la funzione esplicata come copertura terminale.

Va escluso che soltanto i condòmini posti nella proiezione sottostante alla parte di tetto da mantenere siano tenuti al concorso di spesa perché è inammissibile un riparto per distinte zone (Cass., sent. n. 1923/1973). Anche una più recente pronuncia (Cass., sent. n. 24927/2019) ha sostenuto che non sarebbe

ammissibile una ripartizione della spesa per zone (non è possibile porre detta spesa solo a carico dei proprietari delle unità immobiliari situate nella verticale immediatamente sottostante alla zona del tetto da mantenere). Nello specifico, si è così espressa: «in tema di conservazione del tetto di un edificio condominiale, le relative spese vanno ripartite - salvo che si tratti di tetto di proprietà esclusiva, assimilato al lastrico solare e, perciò, soggetto all'applicazione dell'art. 1126 cod. civ. - tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., trattandosi di bene rientrante, per la funzione necessaria all'uso collettivo, tra le cose comuni, in quanto deputato a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua piovana e non riconducibile, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, cod. civ.».

In definitiva, la Suprema Corte nel caso di specie ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato l'obbligo di un condomino di concorrere alle spese manutentive del tetto sebbene non sovrastante alcuna unità immobiliare di sua proprietà esclusiva.

Uso del tetto

In presenza di tetto comune ogni condomino è libero di utilizzarlo osservando due limiti: la destinazione d'uso del manufatto per cui è vietato trasformare il tetto in terrazza; il rispetto dei diritti dei condòmini per cui non è consentito il comportamento che comprime o estrometta il diritto di utilizzo del tetto. Nell'ambito delle facoltà di utilizzo del bene comune, è consentita al condomino la posa in opera di antenne televisive e pannelli solari purché non si arrechi pregiudizio ai restanti condòmini.

I condòmini possono realizzare nel tetto finestre, lucernari e abbaini senza dover richiedere autorizzazioni all'assemblea condominiale. Ciò in conformità agli usi facoltati dall'art. 1102 cod. civ. qualora non espressamente vietati dal regolamento contrattuale. Tali aperture devono essere poste in essere a perfetta regola d'arte, non devono pregiudicare la funzione di copertura del tetto, né ledere i diritti su quest'ultimo spettanti agli altri condòmini.

Accessori del tetto, gronde e pluviali

La giurisprudenza ha chiarito che le gron-

daie e i pluviali che convogliano le acque meteoriche dalla sommità dell'edificio costituiscono parti comuni atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, rientrano fra i beni di cui all'art. 1117 cod. civ. senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dalla quale provengono le acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico solare o terrazzo a livello. Nemmeno troverebbe applicazione il regime sulle spese previsto dall'art. 1126 cod. civ. poiché si limita a disciplinare le riparazioni e ricostruzioni del lastrico solare (Cass., sent. n. 27154/2014).