

4 aprile 2013 0:00

ripartizione spese lastrico solare

La domanda è se è corretto effettuare il riparto delle spese in base al primo comma dell'art 1123 cc (riparto in base al valore proporzionale della proprietà) oppure se è corretto effettuarlo in base al secondo/terzo comma dell'art. 1123 cc in base al criterio di utilizzo differente.

Per meglio esemplificare specifico che parliamo di un lastrico solare che:

- È privo di accesso, e non è praticabile (manca di parapetto)
 - Assolve unicamente alla funzione di copertura di una quota parte dell'edificio.
- vedere disegno allegato.

La copertura (funzione di tetto) è garantita da due strutture separate:

- un lastrico solare di 130 mq che copre interamente il primo piano e parzialmente il piano terra.
- una terrazza a livello di proprietà ed uso esclusivo del condomino del piano primo, che copre per 40 mq la quota parte del piano terra non coperta dal lastrico.

La domanda come già anticipato è se è corretto effettuare il riparto delle spese in base al secondo comma dell'art. 1123 cc in base al criterio di utilizzo differente, quindi in proporzione al valore delle quote di proprietà coperte dal lastrico e che traggono utilità dalla copertura del lastrico, tesi che sto proponendo agli altri condomini.

Oppure se è corretto effettuare il riparto in base al primo comma dell'art 1123 cc (riparto in base al valore proporzionale delle proprietà, quindi considerando anche le aree non coperte dal lastrico e che sono invece coperte dalla terrazza a livello (mia nota: le aree sottostanti la terrazza ad uso esclusivo, nella misura di 2/3 dovranno concorrere anche alle spese di manutenzione della terrazza ad uso esclusivo quando se ne presenterà l'esigenza).

Luca, da Roma (RM)

Risposta:

alla ripartizione delle spese del lastrico partecipano tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà (anche ai box poiché si trovano nello stesso edificio ed il lastrico svolge è copertura dell'intero edificio). Per il terrazzo ad uso esclusivo, invece, si applica l'art. 1126 c.c.

Ha risposto Alessandro Gallucci: <http://sosonline.aduc.it/info/gallucci.php>