



ANACI  
sede provinciale di  
VARESE

# UltraMegaFocus

## Master in tema di PARTI COMUNI (ED. 2020)

### Scheda tematica

# I TETTI

---

Avv. Fausto Moscatelli – Avv. Matteo Peroni – Ing. Piercarlo Viterbo

---

#### **art. 1117. Parti comuni dell'edificio**

*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:*

---

##### *nuovo testo*

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, **i tetti** e i **lastrici solari**, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

##### *vecchio testo*

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, **i muri maestri**, **i tetti** e i **lastrici solari**, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune

#### **c.c. art. 1123. Ripartizione delle spese**

*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*

*Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.*

*Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.*

§§§

La sommità degli edifici è occupata dalle coperture.

Le stesse hanno forma variegata, ma possono distinguersi sostanzialmente in 4 categorie

### 1. Il **LASTRICO**<sup>1</sup> ad uso esclusivo



2. Il **LASTRICO** ad uso comune o inaccessibile. Il regime gestorio è uguale, tanto che sia accessibile a tutti o a nessuno, per la semplice ragione che rispetto alla parte in questione nell'uno o nell'altro caso tutti sono trattati egualmente.

---

<sup>1</sup> Il lastrico solare è sostanzialmente un tetto piatto



3. Il **TETTO A FALDE** (accade raramente, ma può essere, che il tetto sia di proprietà esclusiva invece che comune).



#### 4. II TERRAZZO A LIVELLO<sup>2</sup>



I tetti e i lastrici solari si presumono comuni.

Per la verità le forme delle coperture sono un numero molto elevato, come del resto le tipologie realizzative, ma ai fini della gestione delle medesime dal punto di vista condominiale, tutte le forme e le tipologie rientrano nell'una o nell'altra delle categorie sopra dette.

**Extension:** La **gronda** del tetto di uno stabile condominiale costituisce bene comune, in quanto, è parte integrante del tetto (Cass. Civ., sez. II, 15/05/2007, n. 11109).

---

<sup>2</sup> Per terrazza a livello deve intendersi una superficie scoperta posta sullo stesso piano di alcuni locali dei quali è parte integrante, ma sopra ad altri. Essa è destinata non solo a coprire una parte di fabbricato, ma anche a dare possibilità di espansione all'appartamento del quale è prolungamento scoperto esterno.



Il lastrico solare ad uso comune o inaccessibile ed il tetto seguono il regime di spesa dell'art. 1123, comma I, c.c.

Il lastrico solare a uso esclusivo ed il terrazzo a livello seguono il regime di spesa indicato dall'art. 1126 c.c.

Il tetto di proprietà esclusiva è assimilato al lastrico solare di proprietà esclusiva e, perciò, soggetto all'applicazione dell'art. 1126 c.c. (1/3 della spesa al proprietario esclusivo e gli altri 2/3 a carico dei condomini coperto).

#### **Il tetto dell'edificio**

Vale l'insegnamento di Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., **7.10.2019, n. 24927**, che riferisce che, salvo il caso particolare in cui il tetto sia di proprietà esclusiva, **il tetto va compreso fra le parti** dell'edificio in condominio - quali, nella specie, muri e tetti (art. 1117 c.c., n. 1), ovvero le opere ed i manufatti fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 c.c., n. 3), **deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterrane**. Tutte queste parti rientrano, per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, **le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive**, ai sensi della prima parte dell'art. 1123, I comma, c.c.

In sede di riparto delle spese di manutenzione del tetto, quel che veramente rileva non è tanto l'appartenenza del tetto medesimo ad alcuni o a tutti i condomini, quanto la funzione di copertura, **senza che con ciò, peraltro, si possa dire che solo i proprietari dei vani posti nella verticale sottostante alla zona da riparare siano tenuti alla relativa spesa**, poichè non può, almeno in linea generale, ammettersi una ripartizione per zone di un medesimo tetto.



La regola suddetta non incide sulla possibilità che porzioni separate possano mantenere una propria autonomia di spesa, ma significa solo che il tetto di un edificio deve ritenersi a carico di tutti i condomini dell'edificio e non solo a carico di alcuni. Giusto per fare un esempio continua ad essere a carico dei soli boxisti, la copertura del corpo separato di boxes nel cortile.



## I tetti dell'edificio

Possono esservi, nell'ambito dell'edificio condominiale, delle parti comuni, quali, ad esempio, **il tetto** o l'area di sedime, o i muri maestri, o le scale, o l'ascensore, o il cortile, che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato. Come venne autorevolmente chiarito da Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449, in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, risultante dall'art. 1117 c.c. non opera affatto con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. In siffatte ipotesi automaticamente configurabile la fattispecie del **condominio parziale** "ex lege": tutte le volte, cioè, in cui un bene, come detto, risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, esso rimane oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene.

La recente Cass. Civ. Sez. II, 16-01-2020, n. 791 ha applicato tale regola, ovvero quello del condominio parziale ai due tetti d'un edificio condominiale frazionati in due distinti corpi di fabbrica, uno composto di falde di laterocemento, l'altro composto di falde lignee.

## I lucernari o abbaini

I lucernari, se dedicati a dare luce e aria all'unità immobiliare di proprietà solitaria, non rientrano nella proprietà comune. Ciò è confermato dalla Corte di Cassazione che con sentenza n. 10073 del 28.04.2018 afferma che *“quando il bene, anche se rientrante nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c. per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serve in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario”*. Così Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 18/01/2019, n. 1422, la quale conferma che: *“in materia di condominio degli edifici, i lucernari di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, anche se inseriti nella facciata dello stabile condominiale, non rientrano fra le parti necessarie o comunque destinate all'uso comune, salvo che, per la peculiare conformazione architettonica del fabbricato, assolvano alla prevalente funzione di proteggere o di rendere esteticamente gradevole l'intero edificio.”*

