

Lastrico solare e colonna deflusso acque: ripartizione spese



Possiedo un appartamento in una palazzina composta da 3 piani e 3 appartamenti. La palazzina è coperta da un terrazzo/lastrico solare interamente di mia proprietà. In occasione di lavori di riparazione sulla colonna di deflusso acque, che parte dal terrazzo sopra menzionato e serve tutta la palazzina, sorge la questione della suddivisione delle spese. Gli altri proprietari affermano che, in qualità di proprietario del terrazzo, la ripartizione sarebbe quella di 1/3 spettante a me e gli altri 2/3 suddivisi nuovamente per tre. Vi sarei grato di avere un Vostro parere illuminante.

Le confermo quanto insegnato dalla Cassazione con sentenza n. 27154 del 2014.

La ripartizione richiamata dai condomini riguarda l'articolo 1126 del codice civile, il quale si riferisce espressamente alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico.

Con riguardo al caso in oggetto, da quanto si evince, l'intervento non riguarda il lastrico, in quanto tale, ma la colonna di scarico acque.

D'altronde, il lastrico solare, anche se accessibile unicamente da un appartamento in proprietà esclusiva, rientra tra le parti comuni dell'edificio, essendo irrilevanti le contrarie indicazioni catastali che ne indichino l'eventuale natura privata (Cassazione civile, sez. II, 06/09/2019, n. 22339).

Pertanto, il lastrico solare, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio, per il quale opera una presunzione legale di comunione e, conseguentemente, una ripartizione equa delle spese.

Nel Suo caso, si aggiunge il fatto che ad essere interessato non è il lastrico solare in sé, bensì la colonna di deflusso, la quale assolve la funzione essenziale di convogliamento delle acque piovane.

Tale funzione prescinde dal regime proprietario del lastrico solare, dal quale provengono le acque che si immettono nei canali essendo l'esistenza delle due strutture (lastrico e colonna) indipendenti l'una dall'altro.

La stessa Cassazione afferma che non è, neppure, consentita un'interpretazione che per analogia estenda il regime dei costi di riparazione stabilito in via eccezionale dall'art. 1126 c.c..

Fatta questa premessa, il mio consiglio è quello di rappresentare in assemblea ai condomini dissenzienti le proprie ragioni, anche alla luce di quanto sopra riferito.

Se, nonostante ciò, non dovessero persuadersi e, quindi, dovessero deliberare una ripartizione delle spese ai sensi dell'art.1126 c.c., allora Lei sarebbe costretto ad impugnare la delibera davanti al tribunale competente, al fine di ottenere una sentenza di annullamento della decisione assembleare e, così, procedere alla ripartizione equa delle spese da sostenere per la riparazione della colonna in questione.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avvocato **Salvatore Cirilla***