

12 maggio 2020 12:36

Ripartizione spese lastrico solare, clausola del regolamento contrattuale in deroga all'art. 1126 Cod. Civ.

di [Laura Cecchini](#)



E' noto che il momento in cui l'amministratore procede alla ripartizione delle spese per lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, rappresenta occasione di contrasti e querelle sui criteri adottati.

Sul punto, è utile ricordare che, in alcune ipotesi, come quella posta all'attenzione ed interesse della recente sentenza della Corte d'Appello di Genova (n. 363 del 20 aprile 2020), oltre alle norme dettate dal Codice Civile, assume rilevanza e, conseguentemente, è dirimente per la risoluzione della lite quanto previsto dal regolamento condominiale.

A tal riguardo, occorre, ulteriormente premettere che, nella fattispecie che ci occupa, il regolamento di condominio ha natura contrattuale, con le conseguenze che vedremo esplicitate nella motivazione della sentenza.

Iter Giudiziale

Un condomino ha impugnato due delibere assembleari, presentando ricorsi ex art. 1137 Cod. Civ., poi riuniti, contestando, in ordine alla prima, la ripartizione delle spese per i lavori di manutenzione al lastrico solare, in proprietà esclusiva allo stesso, all'uopo sostenendo l'illegittimità dell'avvenuta imputazione, oltre alla giusta quota di 1/3, come prevista dall'art. 1126 Cod. Civ., della quota dei residui di 2/3.

Al contempo, l'assunzione di detto criterio, veniva censurato anche per la seconda delibera, inerente i lavori di riparazione, pitturazione del soffitto e apposizione antimuffa.

Il condominio si costituiva ritualmente nel giudizio innanzi al Tribunale, nel corso del quale veniva espletata l'istruttoria, sia mediante prove testimoniali che CTU.

Il Giudice di primo grado, non ritenendo fondate le domande, respingeva il ricorso condannando il condomino al pagamento delle spese e competenze di lite.

Avverso la sentenza del Tribunale, parte soccombente ha, quindi, proposto appello, rigettato dalla Corte per le ragioni in appresso esposte.

Regolamento contrattuale e assembleare

In primo luogo è confacente premettere e rammentare che il regolamento condominiale può avere natura contrattuale o assembleare.

La diversa tipologia attiene alla sua formazione: il regolamento contrattuale è predisposto, d'abitudine, dal costruttore il quale ha posto un espresso vincolo alla sua osservanza ed approvazione in capo ai successivi acquirenti mediante espresso richiamo o allegazione dello stesso nell'atto di compravendita.

L'approvazione di detto regolamento è, dunque, caratterizzata dalla accettazione all'unanimità.

In particolare, detto regolamento può contenere clausole che pongono dei limiti all'uso ed alla destinazione dei beni comuni oppure che derogano ai criteri di ripartizione previsti dalla Legge.

Diversamente, il regolamento di natura assembleare, disciplinato ex art. 1138 Cod. Civ., deve essere formato solo qualora il numero dei condomini sia superiore a dieci e le previsioni ivi contenute hanno ad oggetto <l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione>.

Parimenti, per la sua approvazione, è necessaria e sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, comma II, Cod. Civ.

In ultimo, le clausole del regolamento assembleare <non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun

condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni> e <in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 [72, 155]>.

Regolamento contrattuale e ripartizione spese

Tanto premesso, nella vicenda de qua , la Corte d'Appello di Genova ha ritenuto giusta ed esente da vizi la sentenza di primo grado, rilevando come dalla disamina degli atti di causa, nonché dalle risultanze della istruttoria, emerge, senza dubbio alcuno, la esistenza di un regolamento di natura contrattuale il quale prevede una esplicita deroga ai criteri di ripartizione dettati dall'art. 1126 Cod. Civ.

Per quanto attiene alla natura contrattuale del regolamento, ad avviso dei Giudici di secondo grado, si può evincere, senza incertezza alcuna, dal fatto che lo stesso è stato predisposto dal costruttore ed è richiamato, per adesione, in tutti gli atti di compravendita.

Inoltre, la Corte rileva, ulteriormente, come tale natura sia stata, altresì, oggetto di specifico riconoscimento nell'atto di appello a firma dell'attore, per cui appare ancor più indiscutibile.

Venendo all'esame ed al merito della clausola la cui applicazione è oggetto di censura, i Giudici evidenziano che, dalla semplice lettura della stessa, si desume l'intenzione di aver voluto derogare esplicitamente alla disciplina di ripartizione delle spese del lastrico solare prevista ex art. 1126 Cod. Civ.

Invero, nel regolamento, all'articolo afferente alle spese di manutenzione o ricostruzione del lastrico solare, relativamente allo specifico punto oggetto di gravame, ovvero alla partecipazione dei condomini che hanno la proprietà esclusiva del lastrico solare alla quota dei 2/3, è sancito che <gli altri due terzi a carico di tutti i condomini in proporzione del valore del piano e della porzione del piano di ciascuno>.

Diversamente, l'art. 1126 Cod. Civ. prevede che <gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno [68]>.

Ne deriva che, la norma citata stabilisce chiaramente che la quota dei 2/3 dovrà essere ripartita esclusivamente a carico di coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o costruire, che per essi funge quindi da copertura e, conseguentemente, non sui proprietari del lastrico solare.

In ragione della norma contenuta nel regolamento contrattuale, pertanto, diversamente da quanto disposto dall'art. 1126 Cod. Civ., il condomino proprietario del piano attico sono tenuti a concorrere alle spese anche per i 2/3 oltre, a quelle di 1/3.

Infine, la Corte precisa che la circostanza per cui detta clausola non sia stata applicata in passato non implica una rinuncia alla sua vigenza, tenuto anche conto che di una determinazione in tal senso da parte del Condominio non vi è prova alcuna.

(articolo pubblicato su Condominioweb.com)