

7 marzo 2021 17:42

Il Condominio. Lucernari sul tetto, quando la spesa è a carico del singolo?

di [Laura Cecchini](#)

In tema di condominio non possiamo dimenticare la trattazione di tutti quegli elementi che compongono l'edificio e per i quali la ripartizione della spesa inerente la loro manutenzione oppure il risarcimento di eventuali danni causati dagli stessi dipenderà dalla destinazione degli stessi, ovvero se sono atti a servire una parte comune o privata, fatto salvo la menzione nel titolo, proprietà esclusiva o pro quota.

Per la trattazione dell'argomento, appare utile richiamare la recente pronuncia del Tribunale di Roma (sentenza n.3171 del 23 febbraio 2021) nella quale si affronta la questione relativa alla divisione delle spese per la ricostruzione del lucernario.

E' di tutta evidenza come, nel caso dell'insorgere di vertenza avente ad oggetto la impugnazione di delibera assembleare inerente la ripartizione di oneri per la riparazione o conservazione di elementi strutturali, propedeutico alla risoluzione della querelle è l'accertamento dello stato di fatto di tali parti con espresso richiamo alla funzionalità e accessoria rispetto al godimento comune o del singolo.

Lucernari sul tetto, iter giudiziale

Una condomina promuove impugnazione avverso la delibera assembleare con la quale erano stati addebitati alla stessa i costi per le opere di riparazione del lucernario all'uopo lamentando la avvanuta nullità della decisione del condominio in violazione dell'art. 1123, comma I, Cod. Civ.

Nel giudizio si è costituito il Condominio il quale ha contestato la tesi dell'attrice, chiedendo il rigetto della domanda e la condanna della medesima alla refusione delle competenze e spese di lite.

La causa è stata trattenuta in decisione dal Tribunale, tenuto conto della documentazione depositata, tra cui, in particolare, ha assunto significativo rilievo ed autorevolezza la CTU allegata in atti, espletata a seguito di pregresso accertamento tecnico preventivo compiuto sul tetto, ove è collocato anche il lucernario di cui si discute, nel quale erano state appurate (i) le cause delle infiltrazioni intervenute e, altresì, (ii) le responsabilità del Condominio in ordine al risarcimento dei danni.

Ripartizione spese ex art. 1123 Cod. Civ.

E' noto che la disciplina di riferimento in materia di suddivisione degli oneri condominiali è enunciata dall'art. 1123

Cod. Civ., come emerge dalla sua stessa rubricazione nel codice "ripartizione delle spese".

Ad avviso della condomina che ha impugnato la delibera approvata dal condominio, la medesima sarebbe nulla per violazione del criterio generale dettato dall'art. 1123, comma I, Cod. Civ., in aderenza al quale le spese occorrenti per la manutenzione e riparazione delle parti comuni del condominio, nonché per i servizi, sono addebitate ai singoli condomini in base ai millesimi di proprietà, salvo la sussistenza di una diversa pattuizione contenuta nella delibera o nel regolamento.

Nondimeno, sappiamo bene che tale parametro non è unico ed esclusivo in quanto, proprio per rispondere senza lacune alle plurime situazioni che possono presentarsi all'interno di un edificio condominiale, il richiamato articolo, al secondo comma, prevede che laddove le parti comuni, per la loro stessa funzione e ubicazione, sono destinate a servire i condomini in misura diversa l'imputazione delle spese sarà eseguita in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Al contempo, per assorbire tutte le ipotesi, il comma III dell'art. 1123 Cod. Civ. dispone che, qualora alcune opere o impianti sono atte ad essere fruite da una porzione dello stabile condominiale, le relative spese potranno legittimamente essere poste a carico solo su coloro che ne possono trarre oggettivo beneficio.

Lucernario

Il richiamo alle regole codicistiche in materia di ripartizione delle spese condominiali ex art. 1123 Cod. Civ., è utile ad affrontare, nel merito, la questione che interessa, afferente alla ripartizione delle spese di manutenzione del lucernario.

A tal riguardo, è confacente ricordare che il lucernario rappresenta un'apertura ubicata sul tetto di un edificio che, grazie alla superficie in vetro o altri materiali trasparenti, conferisce luce agli ambienti sottostanti.

Posto ciò, in considerazione della esposizione dei criteri ex art. 1123 Cod. Civ., l'indagine che dovrà essere svolta al fine di verificare se le spese di riparazione del lucernario devono essere assunte dai condomini sulla base del principio generale dei millesimi di proprietà oppure no, attiene in concreto ad una valutazione della funzione a cui risponde il lucernario stesso.

Sul punto, occorre, quindi, accertare se il lucernario assolve la sua utilità intrinseca, ovvero la sua funzione di dare luce, in favore di tutti i condomini, o solo verso una parte di essi o, ancora, possa essere addirittura ritenuta ad uso esclusivo.

Nella prima ipotesi, sarà operante la regola generale stabilita dal I comma dell'art. 1123 Cod. Civ., poiché il "godimento" della luce proveniente dal lucernario è a vantaggio di tutti i condomini.

Diversamente, se la luce del lucernario è a servizio di una sola parte del condomini, pensiamo al condominio parziale, ogni spesa attinente allo stesso dovrà essere addebitata unicamente a coloro che ne fruiscono, secondo quanto prescritto al terzo comma dell'art. 1123 Cod. Civ.

Nel diverso caso, invece, in cui il lucernario sia a servizio di un'area sottostante ad uso esclusivo, come risulta dalla CTU allegata nel giudizio definito con la sentenza de qua avanti al Tribunale di Roma, è comprensibile e condivisibile che le spese di manutenzione e conservazione sono validamente imputabili solo a tale unità immobiliare.

In conseguenza, il Giudice ha ben applicato al caso concreto sottoposto alla sua attenzione il disposto di cui all'art. 1123, comma II, Cod. Civ., rigettando l'impugnazione promossa e condannando l'attrice al pagamento delle spese e competenze di lite in favore del condominio in ragione del principio della soccombenza.

[Scarica Trib. Roma 23 febbraio 2021 n. 3171](#)

(da [Condominioweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)