



Ripartizione spese torrino gabbia scale

Quale criterio di ripartizione delle spese si utilizza per la suddivisione tra i condòmini dei costi inerenti agli interventi manutentivi del torrino della gabbia scale?

Al quesito è possibile dare una risposta generale, ossia fornire una soluzione guardando alle norme di legge ed alla giurisprudenza e tante risposte specifiche quante sono le fattispecie in relazione alle quali la **collettività dei condòmini** ha scelto uno specifico criterio di ripartizione (nell'ambito di un regolamento condominiale contrattuale).

Qui di seguito ci occuperemo della soluzione di carattere generale e nel farlo approfondiremo la **nozione di torrino della gabbia scale** ed il suo inquadramento nell'ambito di una categoria di beni comuni ai fini della individuazione del criterio di suddivisione delle spese applicabile.

Torrino della gabbia scale, che cos'è?

In primis ci si è domandati se il torrino della gabbia scale rappresenti un volume tecnico.

Ricordiamo che per **volume tecnico** si considerano quei locali privi di qualunque autonomia funzionale anche potenziale, se non quella di ospitare gli impianti tecnologici posti a servizio dell'edificio (es. T.A.R. Campania n. 3490/2015).

I volumi tecnici così definiti non rientrano nel computo della volumetria massima sfruttabile nella edificazione di uno stabile: se il volume sfruttabile è 100 è il volume tecnico misura 5, tale volume non va considerato nel computo complessivo. In sostanza un extra.

Rispetto ai torrini della gabbia scale, il Consiglio di Stato ne ha **escluso** la natura di volume tecnico.

In una sentenza resa nel marzo 2014 i giudici di palazzo Spada affermarono che «*il torrino scala non costituisce un "volume tecnico (non computabile nella volumetria dell'edificio se destinato alla installazione ed accesso a impianti tecnologici necessari alle esigenze abitative), bensì il contenitore di un "vano scala finalizzato a consentire l'accesso da un appartamento ad una terrazza praticabile"*» (C.d.S. 31 marzo 2014 n. 1512).

Nell'escludere cos'è il torrino scale, il Consiglio di Stato ci dice anche come va definito: **contenitore** di un vano scale che consente l'accesso ad una terrazza praticabile.

Più precisamente, per come comunemente viene inteso, il torrino delle scale è **la parte terminale del vano scale**, ossia quel vano di passaggio dal quale, terminato il vano scale si accede alla terrazza di copertura dell'edificio.

Torrino della gabbia scale e lastrico solare

Data questa definizione condivisibile di torrino della gabbia scale, in ambito condominiale ci si è domandati se lo stesso debba essere considerato **parte integrante del lastrico solare**, ovvero un vano che, se pur incidentalmente s'inserisce in quella struttura, debba essere da questa considerato completamente autonomo.

Al riguardo la Suprema Corte di Cassazione, come demmo conto in un articolo di qualche anno addietro, esclude che il **torrino della gabbia scale** potesse essere considerato parte integrante del lastrico solare.

Correva l'anno 2013 e gli *ermellini* ebbero modo di affermare che «*deve escludersi che nella nozione di lastrico solare possono essere ricompresi i torrini della gabbia scale e del locale*



ascensore con la relativa copertura, che certamente sono beni condominiali: si tratta di distinti e autonomi manufatti sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato» (Cass. 13 dicembre 2013, n. 27942).

Torrino della gabbia scale e scale condominiali

Se il torrino non è parte del lastrico e quindi non soggiace alla disciplina della ripartizione delle spese previsto per questa struttura (millesimi di proprietà in casi di proprietà ed uso comune, art. 1126 c.c. nel caso di uso e/o proprietà esclusiva), quali criteri bisogna applicare allorquando sia necessario fare eseguire interventi manutentivi di questa struttura?

S'è detto che la funzione del torrino scale è **quella di consentire il passaggio dal** vano scale ad un terrazzo praticabile.

Il **torrino della gabbia scale** è quindi elemento strumentale e funzionale all'uso delle scale stesse, rappresentandone il coronamento ai fini indicati.

Quando la giurisprudenza è stata sollecitata a fornire una soluzione in merito alla valutazione dei muri del vano scale (quelli che delimitano la così detta tromba delle scale) ha affermato che gli stessi debba essere considerati **parti integranti delle scale (Cass. 7 maggio 1997, n. 3968)**; di conseguenze alle opere manutentive di questi elementi va applicato l'art. 1124 del codice civile.

Analoga conclusione, per le considerazioni fin qui svolte, va data in relazione al torrino della gabbia scale.

Le spese per interventi manutentivi di questa parte dell'edificio, dunque, eccezion fatta per diversi accordi intercorrenti tra tutti i condòmini devono essere suddivise tra gli stessi ai sensi di quanto disposto dall'**art. 1124 c.c.** e cioè:

- metà spesa dev'essere ripartita in ragione del valore delle singole unità immobiliari;
- l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Fonte <http://www.condominioweb.com/torrino-della-gabbia-scale-ecco-come-ripartire-le-spesse.14733#ixzz5Bzg36Qud>
www.condominioweb.com

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano