



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Spese di manutenzione del cortile-giardino privato soprastante autorimesse private: quale criterio di ripartizione delle spese si applica?

Il Tribunale di Roma si è occupato di un cortile-giardino pensile sovrastante autorimesse i cui locali erano stati danneggiati da infiltrazioni di acqua provenienti dalla proprietà esclusiva.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominiweb 08/02/2023

Generalmente le spese riguardanti i beni comuni devono essere ripartite tra tutti i condomini sulla base della tabella millesimale relativa alla proprietà.

Nella determinazione del criterio di riparto di tali spese è necessario considerare anche l'utilità derivante dal bene comune.

Così qualora si debba procedere **alla riparazione del cortile condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condomini**, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., **ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c.**

Del resto, nel caso in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di interrati) in proprietà singola svolga la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, **non si ha un'utilizzazione particolare di un condomino rispetto agli altri**, ma un'utilizzazione conforme alla **destinazione tipica** (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini.

Ove, poi, il solaio funga da cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò sia imputabile il preponderante degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative ai condomini dei locali sottostanti.

Naturalmente anche **le spese per la riparazione del lastrico-giardino condominiale, che funge anche da solaio ad una sottostante autorimessa**, vanno ripartite secondo il criterio previsto dall'art. 1125 c.c., attribuendone, così, la metà al proprietario del suddetto locale.

E se le infiltrazioni alle autorimesse sottostanti dovessero nascere da un cortile-giardino di proprietà esclusiva. Si deve applicare l'articolo 1126 c.c. o si deve applicare l'articolo 1125 c.c.?

La questione è stata affrontata **dal Tribunale di Roma nella sentenza n. 1869 del 3 febbraio 2023.**

Spese di manutenzione del cortile - giardino privato soprastante autorimesse private. La vicenda.

Un condomino impugnava una delibera assembleare che riteneva illecita **per avergli addebitato i lavori di impermeabilizzazione del cortile-giardino che fungeva da copertura dell'autorimessa.**

Secondo l'attore, le spese per l'intervento sopra detto andavano suddivise sulla base di quanto stabilito dall'articolo 1126 c.c. (1/3 a carico all'attore e 2/3 a carico dei condomini e/o a tutti i soggetti interessati dalle coperture) oppure sulla base del criterio previsto dal combinato disposto degli artt. 1123 e 1125 c.c., imputando i costi in parti uguali al proprietario sovrastante ed ai titolari delle sottostanti autorimesse.

Il condominio si costituiva in giudizio e osservava, tra l'altro, come **il criterio di ripartizione delle spese contenuto nella delibera impugnata fosse coerente con quanto disposto dall'art. 10**



del regolamento che, nel disciplinare le *"Spese per riparazioni nelle proprietà private"*, precisava quanto segue: *"Le spese per le riparazioni, ordinarie e straordinarie, all'interno delle singole proprietà sono a carico di ciascun condomino. Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri o parti comuni"*.

Del resto, il convenuto faceva presente che ciascun condomino quale custode dei propri beni è obbligato a adottare tutte le misure necessarie affinché la sua proprietà non arrechi pregiudizio a terzi, rispondendo, in base all'**art. 2051 c.c.**, dei danni da questa cagionati alle proprietà esclusive e/o alle parti comuni condominiali, ancorché tali danni siano imputabili a vizi e difetti costruttivi dell'immobile; secondo i condomini le infiltrazioni di acqua nella sottostante autorimessa condominiale traevano origine proprio da originari vizi e carenze costruttive del giardino-cortile privato, addebitabili all'impresa costruttrice.

La decisione.

Il Tribunale ha accertato una situazione di carenze manutentive addebitabili all'intera compagine condominiale; di conseguenza - con specifico riferimento alla situazione del condomino attore - lo stesso Tribunale ha ritenuto che il criterio di suddivisione delle spese per gli interventi necessari **dovesse essere risolto secondo la disciplina prevista dall'art. 1125 c.c.**, disposizione questa che prevede **l'addebito delle spese per l'impermeabilizzazione del solaio in parti eguali tra i proprietari dei giardini - cortili privati e i titolari delle autorimesse**, restando a carico del proprietario esclusivo del giardino- cortile **la spesa per copertura del pavimento e, per la parte destinata a giardino, le spese relative alla rimozione, accantonamento, ripristino del giardino pensile** (non menzionate però dalla sentenza); invece sono a carico dei proprietari dei garage **le spese per l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto**.

In ogni caso nell'assoluta mancanza di prova circa l'effettiva esistenza di un regolamento di natura contrattuale il Tribunale non ha considerato la clausola del regolamento evidenziata dal convenuto condominio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/spese-di-manutenzione-del-cortile-giardino-soprastante-autorimesse-private-quale-criterio-di-ripartizione-delle.20256#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano