

Norme & Tributi Condominio

Paga i lavori del lastrico chi è nella sua verticale

Ripartizione spese

L'obbligo di partecipare non deriva dalla sola qualità di condomino

Anche per le scale gli oneri restano a carico di quanti ne traggono utilità

Antonio Scarpa

Lastrico solare e ripartizione spese. Nella pratica condominiale ci si chiede di frequente se il criterio ex articolo 1126 del Codice civile torni praticabile allorché il lastrico o la terrazza coprono a un tempo sia alcune unità immobiliari di proprietà privata sia uno o più parti comuni dell'edificio.

L'articolo 1126 del Codice civile prevede infatti che, nelle ipotesi in cui l'uso dei lastrici solari o delle terrazze a livello non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'esclusiva fruizione devono contribuire per un terzo alle spese delle riparazioni, restando agli altri due terzi a carico di tutti i condòmini 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.

Si tratta di un dubbio che non ha quindi ragione di porsi. Come affermare infatti che il riparto limitato ex articolo 1126 del Codice civile postuli che il lastrico non serva per nulla a parti comuni?

Non esiste un lastrico solare o una terrazza a livello di uso esclusivo che non funga da copertura anche di alcuna delle parti elencate nell'articolo 1117 del Codice civile, se non nel caso della casa pensile sospesa in aria con funi a una stella.

D'altro canto, il ricorrente orientamento della giurisprudenza di legittimità sostiene che l'articolo 1126, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», si riferisce a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese

nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto.

L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione.

Poiché è pressoché inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprono altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo quelli della rispettiva ala del fabbricato, se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'articolo 1126 del Codice civile non avrebbe alcuna pratica applicazione.

Del resto, anche per le scale o per gli impianti destinati a servire «una parte dell'intero fabbricato», il comma 3 dell'articolo 1123 Codice civile prevede che le spese restino a carico del solo gruppo dei condòmini che ne trae utilità: altrimenti, poiché le scale o gli impianti di una parte soltanto del fabbricato sono pure mezzi che danno inevitabilmente utilità a parti comuni a tutti i condòmini (come il tetto, il cortile unico, la facciata), identicamente tutti i condòmini dovrebbero sostenere le spese nelle ipotesi di cosiddetto «condominio parziale».

LA DEFINIZIONE

Lastrico solare
Secondo Cassazione 27942/2013) per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Installare un motore crea precedente anche per altri

Comproprietà

L'uso più intenso del bene consentito se è garantito quello potenziale di tutti

Il posizionamento di macchinari per climatizzazione-trattamento di aria a servizio delle unità immobiliari, con collocamento del motore sul lastrico solare, non impedisce che i condòmini, ancora privi di impianto, possano effettuare analoga installazione successivamente: le nuove pompe non altererebbero l'uso della copertura del fabbricato.

Essendo le stesse già simili a quelle installate dalla maggioranza degli altri condòmini non può essere neppure sollevata alcuna problematica né per quanto riguarda sicurezza, né staticità dell'edificio e decoro architettonico. Oltre a non ledere le singole proprietà private.

La pronuncia del Tribunale di Modena con sentenza 1220/2023 è interessante perché conferma che la valutazione sull'utilizzo e sul godimento della cosa comune da parte del singolo condomino va effettuata tenuto conto non del momento in cui il bene viene di fatto utilizzato, ma in un rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, avuto riguardo all'uso potenziale del bene stesso in relazione ai diritti di ciascuno.

—Luca Bridi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il parcheggio può essere destinato solo ad alcuni condòmini

Servizi

La legge impone un vincolo di destinazione, senza imporre un'area comune

Annarita D'Ambrosio

Riguarda il diritto di parcheggio l'ordinanza di Cassazione 33122/2023 depositata il 29 novembre. Alcuni condòmini avevano rivendicato il carattere esclusivo delle aree di parcheggio, sottostanti un edificio ultimato nel 1971, richiamando la disciplina introdotta dall'articolo 18 legge 765/1967 la quale, nelle nuove costruzioni, prevede l'obbligo di riservare un'area a parcheggio nel vano cantinato dello stabile. Tale area non era mai stata indicata in alcun atto come parte comune dell'edificio, né tale risultava dal regolamento di condominio; era stata accatastata separatamente dalle abitazioni, munita di autonoma cartatura millesimale e, nel 1974, locata a terzi.

In contestazione, dunque, c'era la sua condominalità, che gli attori ritenevano sussistente ex lege.

Le sentenze di merito avevano condannato gli attori a liberare l'area, oltre a versare ai proprietari esclusivi un risarcimento danni.

Di qui il ricorso alla Suprema corte, che ha chiarito in dettaglio i principi di diritto al parcheggio.

La disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, impone un vincolo di de-

nel decreto ingiuntivo emesso non c'è la dicitura «in qualità di trustee»

di Ivana Consolo

La versione integrale dell'articolo su: ntpluscondominio.ilssole24ore.com

stinazione, di natura pubblicitaria, per il quale gli spazi sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari delle quali si compone il fabbricato, o che a esse abitualmente accedono (tra le altre Cassazione Sezioni unite 6602/1984).

Non si obbliga però l'originario proprietario dell'intero immobile a cederne la proprietà unitamente alla cessione a tale titolo di ciascuna unità, in quanto le finalità perseguite dal legislatore, d'interesse collettivo e non individuale dei singoli acquirenti di porzioni del fabbricato, sono conseguite con il solo rispetto del vincolo di destinazione.

Il concetto è che quell'area deve essere a uso parcheggio per i residenti, ma non è detto che debba essere a uso di tutti.

Soltanto ove manchi un'espressa riserva di proprietà, o sia stato omissso qualsiasi riferimento al riguardo nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree adibite a parcheggio devono essere ritenute parti comuni, ex articolo 1117 del Codice civile, con conseguente legittimazione dell'amministratore di condominio a esperire, riguardo a esse, le azioni contro i singoli condòmini o contro terzi.

Se l'area sia stata invece oggetto di un'espressa riserva di proprietà, spetta al solo proprietario il diritto d'uso della stessa: la disciplina non vieta la negoziazione separata delle costruzioni e delle aree di parcheggio a esse pertinenti, ma esclude solo che tale negoziazione possa incidere sulla permanenza del vincolo reale di destinazione gravante sulle stesse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

PAVIA - Imprese attive come motore della crescita economica, innovativa e sociale del Paese

Le imprese pavese vere protagoniste del rilancio economico e sociale del territorio

A riconoscerlo, a livello nazionale, la nomina di Pavia come "Capitale della Cultura d'impresa 2023". Pavia, Voghera e Vigevano sono luoghi dove scienza, tecnologia, creatività, sostenibilità e benessere, si intersecano con le filiere, dalla gomma-plastica al food, dalla meccatronica alla scarpa, dal digitale alle Scienze della vita. Grazie al Piano Strategico di Assolombarda, il territorio sta attuando un profondo processo di trasformazione attraverso una serie di progetti ambiziosi e una cultura d'impresa sempre più radicata e concreta. Quest'anno Pavia è diventata sede della Fondazione Nazionale per il design del microchip, ha tenuto a battesimo il Parco Cardano, centro di ricerca avanzato che sorge nel Nord della città, ha ridisegnato il suo futuro di attrattività e competitività, avviando progetti, di livello nazionale, di riqualificazione e recupero di aree industriali dismesse, ha assistito a progetti di valorizzazione e recupero delle Terme di Salice, del Castello Sforzesco di Vigevano, dei suoi borghi.



ASSOLOMBARDA

GALLI, macchinari ad alta tecnologia "cuciti su misura" per la pelletteria e la calzatura

Galli SpA ha raggiunto i vertici di mercato nel settore di riferimento, garantendo al cliente massima professionalità e precisione nella progettazione e produzione di macchine per pelletteria e calzatura. Si afferma come punto di riferimento a livello mondiale investendo nella costante ricerca di tecnologie d'avanguardia e nella formazione del personale, con l'obiettivo di sviluppare sempre nuove competenze e soddisfare ogni esigenza produttiva con macchine personalizzate ad alto livello di innovazione.



La realizzazione di macchinari custom è garantita dal reparto interno di R&D, in grado di progettare le migliori tecnologie per rispondere alle diverse esigenze di prodotto e processo, avvalendosi di tecnologie 3D e render per offrire la simulazione dei layout produttivi. Innovazione e ricerca guidano inoltre l'ideazione di tecnologie con focus sulla riduzione dei consumi e degli sprechi.

Galli si distingue inoltre per il supporto tecnico, con la capacità di guidare il cliente nella ricerca di nuove soluzioni. L'azienda di Vigevano non smette di innovare e per il 2024 propone nuovi macchinari che puntano a ridurre tempi di set up e consumi energetici con procedure guidate. - www.gallisp.com

FIERRE, apparecchiature antincendio schiuma e polvere ai vertici del mercato

Attiva dal 1997, Fierre Srl è leader nella produzione di apparecchiature antincendio per siti industriali ad alto rischio. La gamma include premescolatori schiuma, miscelatori, monitori antincendio e generatori schiuma a bassa, media e alta espansione. È inoltre specializzata nella produzione di apparecchiature a polvere per installazione fissa e su veicoli antincendio. Certificata ISO 9001 ed EN 1090, Fierre gestisce tutte le fasi produttive all'interno della fabbrica di Pavia.



La crescita costante proietta il fatturato 2023 a oltre 7 milioni (+20% sul 2022), con una quota di mercato estero diretto del 40%. L'espansione commerciale ha richiesto l'aumento dell'organico e l'ampliamento degli spazi produttivi con due capannoni coperti (1700 m²) e un'area esterna (2400 m²). Nel 2019 ha

inaugurato il campo prove di proprietà, dotato di attrezzature per testare i suoi prodotti.

La ricerca costante le consente di ottenere certificazioni internazionali, come la UL per i premescolatori schiuma, che ha aperto nuovi mercati esteri e consolidato la posizione dell'azienda a livello globale. www.fierre.com

DE GRANDI Srl. Ricerca e Micronizzazione al servizio dell'industria

Nata come trade company nel 1936, De Grandi Srl si specializza sul processo di MICRONIZZAZIONE POLVERI. Attraverso il suo laboratorio applicativo mette a disposizione l'esperienza nel valutare e sviluppare tutte le potenziali situazioni in cui il processo di micronizzazione può avere significato tecnologico e applicativo. L'esperienza nella micronizzazione è anche il trampolino per lo sviluppo del processo di sintesi chimica di un ritardante di fiamma halogen-free (non alogenato) per il settore delle materie plastiche, dove sono richieste le più adeguate proprietà di resistenza al fuoco. De Grandi è inoltre proprietaria di Aqua Polymers Srl, azienda produttrice di dispersioni poliuretaniche acquose utilizzate per rifinire pelle e finta pelle nei settori calzature, abbigliamento, accoppiatura di tessuti, protezione del legno, rivestimenti industriali e auto motive etc.



De Grandi Srl: Edoardo De Grandi (al centro) con il suo staff

e sono compatibili con una vasta gamma di emulsioni acriliche. La vera forza dell'azienda - nel settore micronizzazione e in quello dei poliuretani - sta nella flessibilità e nella grande capacità di adattarsi alle specifiche richieste del cliente.

www.degrandisrl.com
www.aqua-polymers.com

ETI Srl verso i primi 50 anni di successi nell'impiantistica civile e industriale

ETI srl è una solida realtà nel settore dell'impiantistica civile, industriale e climatizzazione, con una storia pluriennale iniziata nel 1974 dall'impegno dei soci fondatori Giovanni Sacchi, Adriano Muggiati, Bruno Silvestrini e Valentino Monti. ETI registra una crescita negli anni con l'ingresso in azienda della seconda generazione di Fabio Sacchi, oggi AU, e Ivan Muggiati, oggi DT. Dal core business nell'impiantistica civile, l'attività del gruppo si apre all'impiantistica industriale e alla realizzazione di importanti opere pubbliche tra cui il Teatro alla Scala di Milano, il Duomo di Pavia, Ospedali della Provincia di Pavia, la sala della Pietà Rondanini e ampliamento fondazione CNAO. Queste diverse specializzazioni le con-



sentono di affrontare in modo efficace le sfide di questi anni, mantenendo come punti di forza solidità aziendale ed esperienza per rispondere alle esigenze del mercato.

ETI è composta da un team specializzato e motivato che opera con impegno e professionalità; ed è la forza di questo gruppo che la fa guardare avanti con ottimismo, consapevole di essere uscita rafforzata dalle esperienze vissute negli ultimi anni e convinta di poter cogliere le opportunità del futuro. - www.etsrl.it

TECNOFUTURA, tecnologia e talento umano nella lavorazione di ogni tipo di lamiera

Tra le realtà di spicco nel panorama delle PMI pavese non può non essere citata Tecnofutura Srl. Fondata nel 1990 dall'ing. Luigi Citroni a Valle Salimbene, produce come contoterzista componentistica in lamiera metallica per svariati settori merceologici: quadri rack ed elettrici, condizionamento industriale, arredi-negozi, vetrine per gioiellerie e musei, elettromeccanica, aspirazione polveri e molto altro.

Una crescita costante in oltre 30 anni di attività che oggi opera in oltre 5000 m² di capannoni con la collaborazione di circa 50 dipendenti. "Caratteristica fondamentale della nostra attività fornir un prodotto completo, progettazione 3D, verniciatura e montaggio meccanico, utilizzando macchinari di ultima generazione - spiega Citroni - Il valore aggiunto risiede nella combinazione tra sviluppo tecnologico e umano: valorizzan-



Tecnofutura: Da sx: Andrea Citroni Resp. Uff. Tecnico, Elisa Citroni Resp. Uff. Commerciale, Isabella Citroni Resp. Tesoreria, Luigi Citroni, Titolare

do il talento delle persone se ne coltivano giorno dopo giorno le potenzialità". Sinergia e visione strategica rendono Tecnofutura il punto di riferimento per chi cerca lavorazioni di alta precisione nel panorama industriale. www.tecnofutura.eu

SITALCEA, Costruzioni Generali di valore Tradizione e Innovazione dal 1984

È il 1984 quando Giuseppe Cua fonda Sitalcea che da subito si pone nel settore dell'edilizia privata avvalendosi di maestranze esperte e capaci di garantire qualità e prestazioni di vertice. Con tecnici qualificati e manodopera altamente specializzata, nel 2001 allarga il proprio ambito geografico e dalla provincia di Pavia si espande a tutto il centro-nord con interventi di significatività complessità nelle costruzioni private, industriali e anche nella PA. Il 2016 è l'anno della svolta: interessata a cogliere sfide e opportunità che il mercato offre, Sitalcea è sempre più protagonista nell'ambito di costruzioni civili ed industriali di rilievo, misurandosi ogni giorno con Pubblica Amministrazione, aziende ospedaliere e privati. Nel 2017 diventa fornitore di TRENORD per la



manutenzione ordinaria degli immobili. Il 7 aprile 2022, con il patrocinio della Presidenza della Repubblica, Sitalcea riceve in Senato il premio "Legalità & Profitto Awards 2022" per essere tra le 100 aziende italiane che hanno ottenuto il Rating di legalità oltre ad avere nel 2020 il miglior bilancio per redditività e solidità. Un vero successo costruito mattone su mattone. www.sitalcea.eu