



Ripartizione delle Spese manutenzione giardino o cortile che funge da copertura di box e autorimessa

**Centro Studi e Orientamento
"Rosa dei Venti"
Associazione Ma.No. Latina ODV**

In generale, le spese relative ai beni comuni devono essere ripartite tra tutti i condomini secondo la tabella millesimale riferita alla proprietà. Tuttavia, nel determinare il criterio di ripartizione, è necessario valutare anche l'utilità specifica che il bene comune o ad uso/proprietà privato apporta.

Ad esempio, nel caso di riparazioni al cortile condominiale che funge anche da copertura per locali sotterranei di proprietà esclusiva, la ripartizione delle spese non può seguire i criteri dell'art. 1126 c.c., ma richiede un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. Questo principio è valido anche quando il solaio di copertura di autorimesse o altri locali sotterranei di proprietà esclusiva serve come accesso all'edificio condominiale, essendo utilizzato conformemente alla sua destinazione comune.

In situazioni in cui il cortile serve anche come zona di transito o sosta per veicoli, è evidente che l'usura della pavimentazione sia principalmente causata da tale utilizzo, rendendo inadeguato l'addebito di un terzo delle spese ai proprietari dei locali sottostanti. Anche le spese di manutenzione per il lastrico-giardino condominiale, che funge da copertura per autorimesse sottostanti, devono essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1125 c.c., attribuendo quindi la metà delle spese al proprietario dell'autorimessa.

Infine, nel caso di infiltrazioni che si originano da un cortile-giardino di proprietà esclusiva e che interessano le autorimesse sottostanti, si pone il dubbio se applicare l'art. 1125 o l'art. 1126 c.c. A tale proposito, il Tribunale di Roma, con sentenza n. 1869 del 3 febbraio 2023, ha fornito indicazioni interpretative per la corretta applicazione della normativa.

In materia condominiale, quando si rende necessaria la riparazione del cortile o del viale di accesso all'edificio condominiale, che funge anche da copertura per locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condomini, le spese di manutenzione non possono essere ripartite seguendo l'art. 1126 c.c. Al contrario, si applica un criterio analogo a quello dell'art. 1125 c.c., secondo il principio 'ubi eadem ratio, ibi eadem

legis dispositio'. Questo criterio prevede che le spese di manutenzione della pavimentazione sovrastante siano integralmente a carico di chi, con l'uso esclusivo, ne determina la necessità, come stabilito dal principio generale dell'art. 1123, comma 2, c.c., confermato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (cfr. Cass. n. 18194/2005, Cass. n. 10858/2010, Cass. n. 30935/2018).

Lo stesso criterio si applica in caso di infiltrazioni causate dal deterioramento della guaina di impermeabilizzazione posata sotto i giardini, che funge da elemento strutturale dei locali sottostanti. La guaina, infatti, ha la funzione primaria di impermeabilizzare il giardino e non i box sottostanti, che svolgono invece una funzione portante. Pertanto, la ripartizione delle spese per la manutenzione e riparazione di tali componenti edilizi è correttamente regolata dall'art. 1125 c.

Luck72