

Il tetto: come si ripartiscono le spese per gli interventi di manutenzione?

di Monica MARCON

Il tetto è parte comune

L'art. 1117 c.c. contempla il tetto tra le parti necessarie all'uso comune.

La funzione primaria del tetto è quella di protezione e copertura dell'intero stabile ed in ragione di questa funzione si giustifica la presunzione legale di comunione, superabile solo da un'espressa disposizione contrattuale ovvero da un accertamento fattuale che ne escluda l'uso comune.

La regola generale è che le spese per la sua manutenzione debbano essere ripartite tra tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore delle rispettive unità immobiliari.

Il criterio della verticalità

Questo criterio, talora invocato da coloro che vogliono sottrarsi ad oneri di spesa, vorrebbe l'imputazione di spesa ai soli condòmini ricadenti nella proiezione verticale sottostante del tetto, allorché l'intervento di riparazione riguardi una porzione del bene comune utilizzata in modo prevalente da alcuni condòmini.

Il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n.1525 pubblicata il 17 giugno 2025, ha escluso l'applicabilità del predetto criterio perché il tetto è parte comune essenziale e destinata all'intero edificio.

Il contenzioso nasceva dall'impugnativa di un condomino avverso la delibera che ripartiva la spesa per interventi manutentivi sul tetto secondo la tabella millesimale generale, anziché imputarla ai soli condòmini ricadenti nella proiezione sottostante, valorizzando il disposto di cui all'articolo 1123, comma 3° c.c.

Il Tribunale citato ha ribadito che il criterio della «verticalità» ha natura eccezionale.

La giurisprudenza è uniforme nell'affermare che il criterio dell'effettiva utilità presuppone la prova che l'utilizzo del bene sia limitato in via esclusiva ad alcuni partecipanti.

Un tanto in conformità a consolidato orientamento della Suprema Corte, che continua ad affermare che, anche nell'ipotesi in cui l'intervento riguardi solo una parte del tetto, le spese vadano suddivise tra tutti i condòmini.

Il tetto nel condominio orizzontale

Se il condominio è orizzontale e le unità abitative sono disposte affiancate, come nel caso delle villette a schiera, parrebbe automatica una suddivisione parziaria delle spese di manutenzione del tetto, con attribuzione a ciascuno dei condòmini del costo delle riparazioni della porzione della copertura sovrastante ciascuna unità abitativa.

Nessun automatismo, invece.

Occorre una specifica indagine per ogni caso perché, se il fabbricato è un unico complesso edilizio, privo di discontinuità strutturali, con un tetto unico che copre l'intero edificio, un unico sistema di grondaie e scarichi, e servizi comuni di accesso, quel tetto deve ritenersi parte comune a tutti i condòmini, a meno che non ci sia la prova contraria fornita da atti o titoli specifici, come previsto dall'art. 1117 c.c.

Il Tribunale di Cremona si è recentemente pronunciato in merito con la sentenza n.206/2025.

Un condomino aveva impugnato una delibera assembleare che disponeva lavori di manutenzione straordinaria sul tetto ripartendo le spese secondo i millesimi di proprietà. Siccome il complesso era formato da quattro corpi distinti, ciascuno con un proprio tetto, riteneva il condòmino opponente che le spese dovessero gravare solo sui proprietari delle unità effettivamente coperte dal tetto oggetto dei lavori. Il condominio si era opposto ritenendo che si trattasse di un unico edificio con un tetto comune e che, in ragione della conformazione del bene, tutti i condòmini dovessero partecipare alle spese secondo i millesimi di proprietà. Il Tribunale ha rigettato l'impugnativa accogliendo la tesi difensiva del condominio, così argomentando: *"... Il consulente tecnico d'ufficio, a mezzo dei rilievi celerimetrici e dell'esame delle riprese aerofotogrammetriche, ha infatti accertato: - la presenza di corpi di fabbrica strutturalmente e funzionalmente collegati anche per il tramite delle parti comuni; - un unico allineamento planimetrico del sottotetto, laddove presente ed, in ogni caso, la sostanziale unitarietà del tetto anche in corrispondenza di porzioni dotate e porzioni prive di sottotetto; - l'unicità dell'allineamento delle linee di gronda; - un unico sistema di pluviali e di collegamento alla pubblica fognatura. ..."*

Condominio parziale del tetto

La situazione di condominio parziale del tetto descrive il contesto nel quale un bene o servizio all'interno del condominio risulta, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio.

Sussistendo questa condizione, trova effettivamente applicazione l'art. 1123 c.c. comma 3°.

Bisogna fare, però, attenzione, perché in tali fattispecie le delibere non possono essere adottate dall'assemblea plenaria dei condòmini, bensì da assemblee a composizione ridotta, costituite esclusivamente dal gruppo di condòmini che traggono utilità da quel bene, una sorta di sub assemblea condominiale i cui quorum costitutivi e deliberativi sono calcolati su basi differenti rispetto al condominio generale.

Chi paga la coibentazione del tetto?

Gli interventi di coibentazione delle coperture servono a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio riducendo la dispersione di calore e rendendo più confortevoli le temperature dell'ultimo piano dell'edificio.

Ai fini della ripartizione delle spese la giurisprudenza considera questo tipo di intervento manutentivo distinguendo diverse fattispecie e tenendo conto della "maggiore utilità" offerta agli appartamenti adiacenti alla coibentazione.

Se il materiale isolante è applicato direttamente sul tetto o sul pavimento del sottotetto comune, la spesa grava su tutti i condòmini.

Viceversa, se l'isolante termico è applicato nei soffitti di sottotetti abitabili di proprietà esclusiva, o comunque dei soffitti di sottotetti che debbono considerarsi pertinenze degli appartamenti posti all'ultimo piano, allora la spesa della coibentazione grava sul singolo proprietario, a meno che non si riesca a dimostrare che dell'intervento beneficia, in qualche misura, l'intera collettività.

Avv. Monica MARCON