

## Interventi edilizi e ripartizione delle spese straordinarie

*Si riportano le definizioni richiamate nella Determinazione Direttoriale dell'Agenzia del Territorio in data 16 febbraio 2005, riguardanti alcuni interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R 380/2001 particolarmente utili nell'attività estimativa di un professionista.*

### **A) INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

- *«Interventi di manutenzione ordinaria»*: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- *«Interventi di manutenzione straordinaria»*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- *«Interventi di restauro e di risanamento conservativo»*: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

-*«Interventi di ristrutturazione edilizia»*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### **A) RIPARTIZIONE DELLE SPESE STRAORDINARIE**

#### **Ripartizione delle spese straordinarie relative a soffitti e solai**

Le spese di manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai devono essere sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastanti, ai sensi dell'art. 1125 del C.C.

La norma in questione determina una assoluta presunzione di comunione delle opere che occorrono per dividere le due proprietà. Nel concetto sovra espresso i soffitti, solai e similari rientrano in tutte quelle opere che dividono orizzontalmente la singola proprietà con funzione di sostegno e copertura.

E' ovvio che non rientrano in tale fattispecie le opere di natura decorativa ed ornamentale che restano quindi escluse dalla ripartizione indicata dal predetto articolo.

L'articolo 1125, secondo cui la ripartizione delle spese di ricostruzione delle volte e dei soffitti deve essere sostenuta in parti uguali dai proprietari, è comunque una norma derogabile e pertanto potrà essere effettuata una diversa ripartizione purchè concordata tra le singole parti.

#### **Spese straordinarie relative a parapetti e similari di un edificio in condominio**

Per quanto attiene le spese straordinarie relative a parapetti su lastrici solari ad uso esclusivo ovvero a muri che limitano verso l'esterno gli appartamenti del piano attico, la giurisprudenza rappresenta che:

-i muri anche nei casi non abbiano funzione di sostegno della copertura dell'edificio non possono essere considerati come avulsi dalla struttura unitaria del fabbricato condominiale del quale contribuiscono a formare la complessa struttura architettonica: essi pertanto devono rientrare tra le parti comuni dell'edificio.

-il parapetto del lastrico solare costituente prolungamento dei muri perimetrali dell'edificio, pur garantendo protezione al lastrico solare di uso esclusivo, vale a completare strutturalmente lo stabile, contribuendo a definirne le linee architettoniche.

Secondo questa tesi le spese andrebbero ripartite tra tutti i condomini

### **Spese straordinarie relative a lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale**

Le unità immobiliari ubicate in un edificio in condominio, dove le scale costituenti la “cassa” rappresentano parti condominiali e quindi oggetto di proprietà comune ai sensi dell’art. 1117 del C.C.

Esse pertanto rappresentano componenti essenziali e quindi inscindibili, come le murature che le delimitano, anche se le stesse possono, come di fatto avviene, assolvere la funzione di pareti delle u.i.u di proprietà esclusiva, alle quali si accede attraverso le scale .

Pertanto anche per i lavori di manutenzione o di ricostruzione delle scale, ove comportino il rinforzo delle murature, con indiretto vantaggio dei proprietari interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base alla regola di cui all’art. 1124, salvo che oggetto dei lavori siano non il vano scala, nel suo complesso, ma le sole murature costituenti il perimetro delle unità immobiliari prospicienti il vano scala medesimo.

In quest’ultimo caso la ripartizione delle spese deve essere effettuata secondo il disposto previsto dagli art. 1123, secondo comma e 1124 primo comma.(cassazione 7 maggio 1997 n. 3968)

---

#### Art. 1123 (Ripartizione delle spese)

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

#### Art. 1124 (Manutenzione e ricostruzione delle scale)

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

#### Art. 1125 (Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai)

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.