

Il tetto, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è parte dell'edificio da considerarsi comune. D'altronde al di là di una specificazione effettiva, è evidente la sua funzione di copertura dello stabile condominiale. **La ripartizione delle spese di conservazione** di questa parte comune deve osservare il criterio indicato dal primo comma dell'art. 1123 c.c. (millesimi di proprietà). Solamente l'atto d'acquisto (o, in casi eccezionali, la particolare conformazione dello stabile che lo rende utile ad una sola unità immobiliare) può escludere la condominialità del tetto, riservandone la proprietà ad uno o più condomini. In questi casi, tuttavia, restando invariata la funzione di copertura, le spese andranno comunque ripartite tra tutti condomini, salvo diversa pattuizione. Il riferimento normativo è l'art. 1126 c.c. relativo ai lastrici ma applicabile anche per ciò che concerne il tetto.

Sul punto non vi sono dubbi in giurisprudenza; *“allorquando il tetto di un edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti alla comunione, le spese di manutenzione del tetto stesso possono ripartirsi tra tutti i condomini con i criteri di cui all'art. 1126 c.c., come stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo, salvo il caso in cui le dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo del tetto in base a una specifica ed espressa pattuizione, non potendosi altrimenti presumere che quest'ultimo, per il solo fatto di essersi riservata la proprietà esclusiva, abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto (cfr. Cassazione civile, sez. II, 30 gennaio 1985, n. 532; Cassazione civile, sez. II, 9 giugno 1961, n. 1338)”* (così Trib. Salerno 17 aprile 2008).

Può anche accadere che il tetto serva da copertura ad una sola parte dell'edificio. In questo caso la norma di riferimento è l'art. 1123, terzo comma, C.C.: *“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”*. L'oggetto dell'intervento normativo in questo caso è la ripartizione delle spese ma la giurisprudenza ha specificato chiaramente che il condominio parziale fa sì che, salvo diversa disposizione degli atti d'acquisto, anche la proprietà dei beni utili ad una sola parte dei condomini e quindi le decisioni e le relative responsabilità sono a carico esclusivo dei medesimi (cfr. Cass. n. 8066/05).

Nel caso di **tetto in condominio parziale**, quindi: le decisioni circa **la manutenzione di questo bene comune sono adottate, con le maggioranze previste dalla legge, dai soli condomini che da quella parte traggono utilità**. Nel caso d'assenza di tabelle “parziali” sarà necessario riparametrare quelle generali con riferimento ai soli proprietari della cosa oggetto della decisione. Le spese, naturalmente, saranno a loro totale carico dei condomini proprietari ai sensi dell'art. 1123 c.c. o, se ricorresse il caso, ai sensi dell'art. 1126 c.c.