

## SPESE IN TERRAZZA



Sono stati deliberati interventi di rifacimento della pavimentazione/impermeabilizzazione di alcune terrazze a uso esclusivo, site al piano attico, per risolvere problemi di infiltrazione. Le terrazze, per una parte, svolgono funzione di copertura dei sottostanti appartamenti, e per una parte risultano aggettanti rispetto alla facciata condominiale. Il nostro amministratore ha provveduto a ripartire la spesa ponendo interamente a carico del proprietario del terrazzo il costo della parte aggettante e ripartendo per 1/3 e 2/3 la restante parte con funzione di copertura. Qual è il corretto criterio di ripartizione da applicare?

*Lucia da Matera*

**L'**art. 1126 c.c. regola la ripartizione delle spese necessarie alla gestione del condominio riportate nel questionario. Tale norma assume la veste di un criterio legale di ripartizione, che, in quanto tale, si pone come obbligatorio per le spese di manutenzione del lastrico solare esclusivo

e delle terrazze a livello che fungono da copertura alle porzioni di piano sottostanti, poste nella verticale della sua proiezione. La ripartizione dell'art. 1126 c.c. ovvero 1/3 e 2/3 trova ragione e giustificazione in considerazione della funzione di copertura che svolgono tali manufatti, in relazione alle unità immobiliare sottoposte quindi essa è ritenuta dalla giurisprudenza non applicabile alla parte aggettante del lastrico/terrazza a livello, in quanto, protendendosi al di fuori del perimetro dell'edificio non esercita la predetta funzione di copertura. Il corretto criterio di ripartizione della spesa di rifacimento del terrazzo esclusivo parzialmente aggettante prevede che siano addebitate al solo utilizzatore esclusivo le spese afferenti la parte in aggetto, mentre la restante parte avente funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti viene ripartita. È dunque corretto il criterio di riparto adottato dall'amministratore.

## Responsabilità anche a mandato scaduto

Quali sono i poteri dell'amministratore in prorogatio?

*Fabio da Avellino*

**L'**amministratore che rimane in carica dopo la scadenza del suo mandato è tenuto ad assolvere tutti i compiti dei quali era stato incaricato con la sua elezione e questo anche se egli sia dimissionario. Il dovere di gestire con diligenza il condominio e la conseguente responsabilità permane fino a quando egli non sia stato sostituito. Purtroppo alcuni amministratori fanno un uso distorto dell'istituto della prorogatio che permette loro di rimanere in carica nonostante il dissenso dei condomini o almeno l'assenza di consenso. Succede spesso che alcuni amministratori al solo scopo di non raggiungere il quorum necessario per la nomina convocano le assemblee condominiali in particolari periodi dell'anno durante i quali la maggior parte dei condomini diserta l'assemblea. Succede quindi che in questo modo taluni amministratori rimangano a capo delle funzioni senza alcun consenso assembleare.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, dello Studio Visca. Invia le domande a studiovisca@email.it

SENZA AUTORIZZAZIONE

## Niente rimborsi

*Ad agosto si è rotto un tubo di adduzione acqua alla palazzina, non trovavo l'amministratore (era in vacanza), in quanto consigliere, ho fatto chiudere l'acqua per un mese e ho deciso di far eseguire la riparazione pagando io. Ho diritto al rimborso?*

*Francesca da Orvieto*

**A**rt. 1134 c.c. "il condomino che ha fatto delle spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente". Il legislatore ha posto un divieto generale per il singolo condomino a eseguire lavori e spese e poi chiederne il rimborso. I motivi possono essere facili da intuire, ciascuno potrebbe eseguire lavori e poi chiederne il rimborso (anche lavori inutili o che riguardano l'interesse di un solo o più condomini). L'eccezione del legislatore sta nell'urgenza e indifferibilità della spesa. La valutazione dell'urgenza è fatta secondo il criterio del buon padre di famiglia. Nella domanda specifica il condomino agisce nell'interesse comune (tubo di adduzione acqua alla palazzina) e in condizioni di urgenza (rottura che senza ripristino non fa arrivare acqua alla palazzina), quindi può procedere e ottenere il rimborso. In questo caso, se il condominio tarda a rimborsare, il condomino può agire in giudizio per ottenerne il rimborso. Ovviamente il condomino deve provare oltre all'urgenza l'impossibilità di comunicare con l'amministratore.