

## Ripartizione delle spese grondaia, il quesito

Di recente ci è giunto questo quesito da un nostro lettore:

*«Ai bordi del tetto, che è parte esclusiva proprietà del proprietario del sottotetto, è presente un canale di gronda. Negli scorsi giorni è stata disposta la **pulizia dal fogliame** e l'amministratore ci ha detto che a sua volta l'operario dell'impresa gli ha riferimento che quel manufatto è ormai logoro in più punti.*

*Abbiamo sentito un fabbro, il quale ci ha detto che possiamo individuare i punti da sostituire e operare su quelli. Al di là del fatto se sceglieremo questa soluzione, a me interessa sapere una cosa: come ripartire quella spesa, dato che il tetto è in proprietà esclusiva? Dobbiamo utilizzare il criterio previsto dall'art. 1126 c.c. o comunque trattandosi di manutenzione di un bene comune quello dei millesimi di proprietà»*

## Ripartizione delle spese grondaia, la giurisprudenza

La questione che il nostro lettore ci ha posto è sovente oggetto di **contenzioso**.

In sede di legittimità si rintraccia la sentenza n., 27154 resa dalla Seconda Sezione della Suprema Corte di Cassazione nel dicembre del 2014.

Che cosa era accaduto in quell'occasione?

Questo il **casus belli**: un condomino impugnava una delibera perché l'assemblea aveva deciso la ripartizione della spesa della grondaia ai sensi dell'art. 1126 c.c. e non dell'art. 1123, primo comma, c.c.

=> **Manutenzione delle grondaie, paga il proprietario o l'inquilino?**

Motivo? La suddetta **grondaia** raccoglieva le acque provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva.

Il Tribunale adito **rigettava l'impugnativa** e la Corte d'appello, chiamata a rivalutare la vicenda, confermava la sentenza di primo grado. In particolare per i giudici d'appello non poteva farsi valere in quel momento del giudizio la **doglianza** relativa al fatto che le acque piovane provenissero dal tetto a falde e non dal lastrico di proprietà esclusiva, in quanto si trattava di domanda nuova.

La *querelle*, come anticipato poc'anzi, è andata a finire davanti ad i giudici di piazza Cavour, che hanno ribaltato l'esito della vicenda.

Si legge in sentenza che *«le gronde, i doccioni e i canali di scarico delle acque meteoriche del tetto di uno stabile condominiale costituiscono bene comune, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune (in quanto "servono all'uso e al godimento comune"), ricadono tra i beni che l'art. 1117 c.c. include tra le parti comuni dell'edificio. [...]"*

*La funzione delle gronde, osservano gli ermellini, è quella di convogliare "le **acque meteoriche** dalla sommità dell'edificio fino a terra o a scarichi fognari e svolgono quindi funzione che prescinde dal regime proprietario del terrazzo di copertura, salva anche la facoltà di un uso più intenso che, compatibilmente con il disposto dell'art. 1102 c.c., possa farne il proprietario del terrazzo stesso per suoi usi.*

*La proprietà esclusiva del lastrico o terrazzo dal quale provengano le acque che si immettono nei canali non muta questo regime, giacché l'art. 1126 c.c. disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso e non di altre parti dell'immobile, la cui esistenza è, per esso, indipendente da quella del lastrico, salvo che altrimenti risulti espressamente dal titolo.*

*Né è consentita un'interpretazione che per analogia estenda il regime dei costi di riparazione stabilito in via eccezionale dall'art. 1126 c.c.*

*I giudici di merito hanno fatto quindi malgoverno dell'art. 1117 c.c. e, in relazione alla proprietà esclusiva del terrazzo, hanno indebitamente trovato in altra norma (art. 1126 c.c.) la regola di diritto da applicare alla fattispecie» (Cass. **22 dicembre 2014 n. 27154**).*

## **Ripartizione delle spese grondaia, si usano i millesimi di proprietà**

In buona sostanza secondo i giudici di Cassazione la **grondaia** è un bene comune a sé stante, la cui funzione di convogliamento delle acque meteoriche prescinde dalla parte dell'edificio che servono.

Dire, come fa la Corte che le grondaie hanno una funzione necessaria all'uso comune in quanto "*servono all'uso e al godimento comune*", rappresenta una tautologia non del tutto convincente quando si parla d'identificazione delle parti comuni, in quanto la funzione accessoria del godimento a vantaggio dell'uso delle singole unità immobiliare dev'essere chiaramente individuabile.

È vero, in altre occasioni **la Corte ha sancito una netta differenziazione tra manufatti** a servizio del lastrico in uso esclusivo, ad esempio i parapetti, e lastrico medesimo. Ciò, però, quando questi s'inserivano in altri elementi del fabbricato, rappresentando una parte finale (il parapetto con la facciata). Sta di fatto che questa sentenza segna la prima pronuncia della Suprema Corte di Cassazione su questo argomento.

Al nostro lettore, quindi, possiamo dire che la **spesa manutenzione** e/o la sostituzione della grondaia anche se posta a servizio del lastrico/tetto di proprietà esclusiva per la giurisprudenza di legittimità che si è espressa sul punto, deve essere ripartita sulla base dei millesimi di proprietà, salvo diverso accordo tra tutti condòmini.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/grondaia-come-vanno-ripartite-le-spesse.11542#2>