



La sentenza dice:

“L’accollo delle spese di ripartizione al proprietario esclusivo del **lastrico solare** o che ne ha l’uso esclusivo trova la sua spiegazione nell’uso particolare rispetto alla normale funzione di copertura che tale lastrico svolge, con conseguente più rapido degrado dello stesso; nel caso, invece, in cui il **solaio di copertura di autorimesse** (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l’accesso condominiale, non si ha un’utilizzazione particolare da parte di un condominio rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i Condomini.

Nel caso poi il **solaio funga da cortile** e su di esso vengono consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è palese che a questo sia imputabile in maniera quasi totale il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe senza senso accollare per un terzo le spese relative alle necessarie riparazioni, ai condomini dei locali sottostanti.

Viene quindi applicato **l’art. 1125 cod. civ.** che stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti uguali 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: tale disposizione accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (pavimento del piano superiore) a chi con l’uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione.