

Gentilissimo Sig. TESTA

la palazzina è così composta:

Piano interrato garage/cantina uso esclusivo del negozio; piano terra negozio; primo e secondo piano appartamenti; terzo piano mansarda con terrazzini rientranti; dai terrazzini filtra acqua al piano di sotto; da perizia bisogna togliere le piastrelle, isolare nuovamente il fondo e poi rimettere le piastrelle nuove.

Oltre al logico disagio che si verrebbe a creare nella mia mansarda, mi è stato riferito che queste spese di ristrutturazione sarebbero tutte a mio carico.

Cosa può dirmi in proposito?

La ringrazio anticipatamente per la risposta.

Se i terrazzini fanno anche da lastrico solare si procede secondo la verticale in quanto copertura dello stabile e la ripartizione è la seguente:

1/3 proprietario del terrazzo e 2/3 condomini secondo verticale ossia che usufruiscono della copertura ricompreso il titolare del terrazzino secondo i millesimi di proprietà.

Se sono aggettanti tutto a carico del proprietario del terrazzino, in quanto di solo godimento del titolare dell'utilità immobiliare e prolungamento dell'unità come da sentenza della suprema corte che così recita:

"Diritto di agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante"

Cass. civile, Sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913

La corte, con sentenza del 17 luglio 2007, n. 15913, ha precisato che l'art. 1125 c.c. non può trovare applicazione nel caso dei balconi "aggettanti", i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono; e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio (come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio), non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non può agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante".

Distinti saluti

Umberto Testa