Dott. Ing. STEFANO FERI
Via Trasimeno n.1, 53042,Chianciano Terme (SI)
tel. 0578.31330 fax.0578.31578
email. ingferi@studioferi.com, PEC. ingferi@pec.it
C.F. FRESFN52C21C662D P.I. 00514170521
www.studioferi.net

Relazione tecnica

Oggetto : edificio storico in loc. Ca' della Mosche (Crema)

Indicazioni in merito alla ripartizione delle spese per interventi di tipo strutturale sull'immobile.

Relazione

1. Interventi strutturali sulle parti comuni: le spese competono alla collettività condominiale secondo le ripartizioni previste dal codice civile.
2. Ripristino dei danni all'interno dei singoli appartamenti: se i danni sono conseguenza diretta del dissesto o difetti delle parti comuni, costituiscono un'obbligazione risarcitoria del condominio, anche quando le opere di ripristino interessino una proprietà esclusiva.

Per chiarire meglio il regime giuridico ed economico degli interventi necessari alla conservazione, alla sicurezza ed al ripristino delle condizioni di stabilità e funzionalità di un edificio condominiale si definiscono le condizioni generali delle opere.

1. Interventi sulle strutture portanti e sugli elementi costruttivi comuni.
2. Opere di consolidamento, risanamento e riparazione delle strutture.
3. Interventi di ripristino delle unità immobiliari private che abbiano subito danni a causa di cedimento, lesioni, movimenti strutturali o altri fenomeni di dissesto riconducibili alle parti comuni.

Il principio fondamentale è che la natura condominiale dell'intervento non viene meno per il fatto che le conseguenze del dissesto si manifestino all'interno di una proprietà privata.

2. Riferimenti normativi

Articolo 1117 del Codice civile – Parti comuni dell'edificio

Sono considerate comuni, salvo diverso titolo, le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, tra cui:

- fondazioni;
- muri maestri;
- pilastri e travi portanti;
- strutture portanti;
- tetti e lastrici solari;
- altre componenti strutturali destinate alla conservazione e alla stabilità dell'edificio.

Le strutture portanti, per la loro funzione essenziale, sono destinate a garantire la stabilità e la sicurezza dell'intero fabbricato e non possono essere considerate di esclusiva pertinenza del singolo proprietario per il solo fatto che attraversino o interessino una determinata unità immobiliare.

Articolo 1123 del Codice civile – Ripartizione delle spese

La norma stabilisce che le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni devono essere sostenute dai condomini in proporzione al valore delle rispettive proprietà, salvo diversa convenzione.
Ne consegue che gli interventi di consolidamento, riparazione e risanamento delle strutture portanti comuni devono essere finanziati dalla collettività condominiale, secondo i criteri legali di ripartizione.
Il secondo e il terzo comma prevedono eccezioni per le parti destinate a servire i condomini in misura diversa o soltanto una parte dell'edificio.

Articolo 2051 del Codice civile – Danno cagionato da cosa in custodia

Il condominio, quale soggetto che esercita la custodia delle parti comuni attraverso i propri organi, può essere chiamato a rispondere dei danni provocati dalle strutture comuni quando sussista il necessario rapporto causale tra la cosa e il danno, salvo la prova del caso fortuito.
Questa disposizione assume particolare importanza quando un dissesto strutturale delle parti comuni produce conseguenze dannose all'interno di appartamenti di proprietà esclusiva.

Articolo 1130 del Codice civile

L'amministratore è tenuto a disciplinare l'uso delle cose comuni e a compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

Articolo 1135 del Codice civile

L'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, secondo le disposizioni di legge.

Anche la corte di cassazione con sentenza del 22.11.2023 ha ribadito che gli interventi su parti comuni strutturalmente e funzionalmente connesse all'intero edificio gravano su tutti i condomini in proporzione alle rispettive proprietà.

In conclusione appare chiaro da quanto sopra riportato che interventi di riparazione o manutenzione su elementi strutturali riguardano tutti i condomini, in particolare sottolineo che ciò riguarda anche elementi funzionalmente connessi anche se strutturalmente possono essere considerati estranei. Quindi se esiste un reparto millesimale quello deve essere utilizzato o in alternativa secondo l'atto di divisione del 2008 che prevede la divisione delle spese fra le quattro prprietà. Mentre per i lavori di riparazione di elementi non strutturali ma danneggiati da eventi strutturali e necessaria una richiesta risarcitoria come riportato nel punto n. 2 del primo paragrafo.
Questo è quanto mi è possibile affermare sulle problematiche esposte.

Il Tecnico

Chianciano Terme 13.11.2026

Ing. Stefano Feri

