

LA MANUTENZIONE DEL LASTRICO SOLARE

di Roberta Paoelli



Il lastrico solare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, ove non risulti il contrario, in modo chiaro e univoco, dal titolo, e, quale superficie terminale dell'edificio, esso svolge l'indifettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur non potendo essere utilizzato in altri usi accessori, ed in particolare come terrazzo, nel qual caso anche l'uso esclusivo da parte di un solo condomino non integra violazione dell'art. 1102 c.c., non venendo comunque meno la suindicata funzione primaria (Cass. n. 3102/05).

Va considerato che la comunione non è solo dei condòmini le cui proprietà siano sottostanti al lastrico o al tetto, ma anche di quelli la cui proprietà si svolga, rispetto al lastrico o al tetto, in senso orizzontale. Ciò non toglie che il lastrico solare ed il tetto di un edificio possano essere attribuiti in proprietà esclusiva ad un condomino (Cass. n. 2976/97).

La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (nella sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione (Cass. 7678/99).

In particolare, la giurisprudenza ha affermato che l'art. 1126 c.c., nel prevedere la possibilità di uso esclusivo del lastrico, non specifica la natura giuridica di tale diritto, il quale può avere carattere reale o personale, ed è, comunque, quello che risulta dal titolo. Ciò significa che, in mancanza dello stesso, vige la regola generale in materia di comunione, dato che la superficie del lastrico solare serve pur sempre a coprire i vani sottostanti e che tale regime non è escluso dal solo fatto che dal bene uno o più comproprietari, cui spetti il diritto di uso esclusivo, traggono utilità maggiori rispetto ad altri (Cass. n. 1501/74).

L'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c., può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con

riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

La norma di cui all'art. 1117 c.c., che stabilisce il principio della comunione di alcune parti dell'edificio, contiene la riserva "se il contrario non risulta dal titolo". Tale titolo non può essere che quello di acquisto, da parte del singolo condomino, della propria unità immobiliare, e che è certamente opponibile agli altri condomini, qualora sia stato

trascritto e abbia costituito la prima vendita effettuata dall'originario proprietario dell'intero edificio. A tal fine non è affatto rilevante che la clausola in base alla quale il primo acquirente sia stato escluso dalla comproprietà del lastrico solare non sia stata richiamata espressamente nei successivi atti di vendita delle altre unità immobiliari, essendo sufficiente l'avvenuta trascrizione di quell'atto di compravendita e la conseguenziale opponibilità a tutti gli acquirenti successivi; così come è irrilevante che un successivo atto di costituzione del condominio non abbia riprodotto la clausola di esclusione di costui dall'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione del lastrico, essendo indispensabile, a tal fine, una esplicita revoca della clausola stessa approvata all'unanimità e, quindi, con espressa accettazione di quel condomino (Cass. n. 12340/02).

L'obbligo dei condòmini dell'edificio, il cui lastrico solare serve di copertura, di concorrere nelle relative spese, trova fondamento non già nel diritto di proprietà del lastrico medesimo, ma nel principio in base al quale i condòmini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'*utilitas* che la cosa da riparare o costruire è destinata a dare ai loro singoli appartamenti. Il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, svolge funzione di copertura del fabbricato, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. – in persona dell'amministratore rappresentante di tutti i condomini tenuto ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni derivati al singolo condomino o a terzi, per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie, non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore,

comunque, tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130 c.c. (Cass. n. 3676/06).

Il succitato articolo prevede che il proprietario esclusivo del lastrico solare (cui va equiparata la terrazza a livello) deve contribuire nelle spese di riparazione soltanto nella misura di un terzo, senza dover concorrere nella ripartizione degli altri due terzi della spesa, che restano a carico dei soli proprietari dei piani sottostanti ai quali il lastrico serve da copertura. (Cass. n. 5125/93).

Sempre il 1126 c.c., nel disciplinare la ripartizione delle spese di riparazione e di costruzione del lastrico solare per chi ne ha l'uso esclusivo, non specifica la natura reale o personale di esso, che è, invece, determinata dal titolo, né rileva l'attribuzione millesimale, utilizzata come criterio per contribuire agli oneri condominiali. (Cass. n. 8532/99).

Il lastrico di copertura, di una parte specifica dell'edificio, che ha la funzione, oltre che di copertura anche di raccolta delle acque di scolo di altre parti dell'edificio, deve ritenersi destinato a servire anche queste ultime, con la conseguenza che le spese di manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condòmini che ne traggono utilità, tenendo conto del diverso utilizzo che ciascuno può trarne (Cass. n. 3803/99). L'articolo, quindi, pone un criterio generale di ripartizione della spesa, tra i condòmini, che fruiscono dell'uso esclusivo del lastrico e gli altri che si giovano solamente della sua funzione di copertura per le loro porzioni individuali. In ragione di tale sola destinazione e senza prendere in considerazione anche il vantaggio che sia gli uni sia gli altri traggono dalla funzione di copertura delle parti comuni, vantaggio implicitamente ricompreso nelle determinate proporzioni. Ove invece, si volesse far partecipare anche i titolari dell'uso esclusivo alla parte di spesa accollata agli altri condòmini, in ragione della funzione di copertura svolta dal lastrico per le sottostanti porzioni individuali, si verrebbe a far carico ai detti titolari di una spesa relativa a una utilità della quale non beneficiano (Cass. n. 12329/01).

Quanto sopra a precisare che tutti i condòmini potrebbero trovarsi nella condizione di dover partecipare a tali spese, nel momento in cui il lastrico facesse da copertura anche a quelle parti comuni, ad es. scale, androni, etc.. Il proprietario esclusivo, del lastrico o della terrazza, invece, è tenuto alla doppia contribuzione soltanto quando sia il proprietario anche di una delle unità sottostanti, in proporzione al valore della medesima. In tal senso la Cassazione n. 11449/92, la quale ha precisato che il criterio di ripartizione, fra condòmini di un edificio, delle spese di manutenzione e di riparazione del lastrico solare che serve da copertura ai piani sottostanti, riguarda, non solo le spese per il rifacimento o la manutenzione della copertura, e cioè del manto impermeabilizzante, ma, altresì, quelle relative agli interventi che si rendono necessari in via consequenziale e strumentale, sì da doversi considerare come spese accessorie (nella specie: spese per il rifacimento della pavimentazione e del parapetto, nonché per il trasporto e la discarica dei detriti).

Non va trascurata la statuizione che ha affermato, in caso di infiltrazioni provenienti dal lastrico per difetto di manutenzione, che il proprietario danneggiato dell'appartamento sottostante, il quale intenda ottenere il risarcimento del danno, ovvero l'ordine di esecuzione dei lavori necessari per eliminarne le cause, deve, in ogni caso, proporre la sua domanda nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, e non già nei confronti del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico. Il proprietario esclusivo del lastrico può essere chiamato in giudizio a titolo personale, soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri condòmini, ma non al fine di sentirlo dichiarare tenuto all'esecuzione diretta di detti lavori, bensì al fine di sentirgli inibire comportamenti ostruzionistici o ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione (Cass. n. 10233/02).

*D.ssa Roberta Paolelli
socio A.N.AMM.I. n. R039*