

Riparazione di lastrico solare di proprietà esclusiva o terrazza che copre parti comuni: come ripartire le spese

Il lastrico solare o la terrazza a livello con funzione di copertura dei vani sottostanti devono ritenersi beni di proprietà condominiale in quanto necessari all'esistenza stessa del fabbricato... Ma quindi come funziona la ripartizione delle eventuali spese?

di Giuseppe Bordolli – 29.02.24

Il **lastrico solare** o la **terrazza a livello**, con funzione di **copertura dei vani sottostanti**, devono ritenersi **beni di proprietà condominiale** ex art. 1117 c.c. in quanto **necessari all'esistenza stessa del fabbricato**.

Tale conclusione è valida anche nell'ipotesi che alla terrazza a livello si acceda da un appartamento contiguo, al cui servizio pertinenziale la terrazza sia destinata, perché occorre che **la deroga all'attribuzione legale al condominio**, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà, **risulti da uno specifico titolo** (Cass. civ., sez. II, 23/8/2017, n. 20287).

A tale proposito si ricorda che non è rilevante il titolo del soggetto individuato come proprietario della terrazza, ma deve intendersi l'**atto costitutivo del condominio** (cioè il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali) oppure il regolamento del costruttore allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto o il regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato da tutti i condomini.

Lastrico o terrazza di proprietà esclusiva e delibera dell'assemblea sulle spese

L'**assemblea**, quale **organo deliberativo della collettività condominiale**, può occuparsi esclusivamente della gestione dei beni e dei servizi comuni; di conseguenza, non può perseguire finalità extracondominiali e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacché **qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea**, ma esige il ricorso al **metodo contrattuale**, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi.

In altre parole, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno e nel perimetro delle proprie attribuzioni; ove, invece, l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un **oggetto giuridicamente impossibile** e risulterà **viziata da difetto assoluto di attribuzioni**.

Tuttavia l'assemblea dispone di **poteri deliberativi quanto alle decisioni concernenti la riparazione, la ricostruzione e la sostituzione degli elementi strutturali** del lastrico solare o della terrazza a livello, inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti, etc.), **senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo**, ovvero sia il suo carattere reale o personale, spettante a taluni condomini, i quali soltanto, in quanto fruitori delle relative utilità, debbono sostenere le spese di riparazione e manutenzione di quegli altri elementi costruttivi e manufatti (ringhiere e simili ripari) che servono non già alla copertura dell'edificio ma a soddisfare altre utilità del lastrico o di quella parte di esso di uso esclusivo (Cass. civ., sez. VI, 09/08/2017, n. 19779).

Ripartizione spese di lastrico o terrazza esclusiva che copre parti comuni: chi paga i due terzi della spesa?

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, **quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico**: gli altri **due terzi sono a carico di tutti i condomini** dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (articolo 1126 c.c.).

In particolare, l'art. 1126 c.c., obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, si riferisce a coloro ai quali appartengono **unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire**, alle quali, pertanto, esso funge da

copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto (Cass. civ., Sez. VI – 2, 10/05/2017, n. 11484).

Recentemente la Cassazione si è occupata di una **terrazza ad uso esclusivo** svolgente funzione di copertura dell'unico edificio che, se pur non copriva tutte le singole unità immobiliari, **copriva le parti comuni dell'edificio**; di conseguenza, tenuto conto anche dell'accertata unitarietà dell'edificio condominiale e dell'assenza di strutture autonome, la Cassazione ha ritenuto condivisibile la tesi del Tribunale secondo cui nell'ipotesi in questione **i due terzi della spesa** prevista dall'art. 1126 c.c. non possono essere solo a carico dei condomini che traggono diretto beneficio dal lastrico solare ma **devono gravare su tutti i condomini** (Cass. civ., sez. II, 03/10/2023, n. 27846).

In senso contrario però è già stato affermato che è pressoché inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano anche una o più parti che siano comuni a tutti i condomini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, **ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condomini, l'articolo 1126 c.c., non avrebbe alcuna pratica applicazione** (Cass. civ., sez. VI, 18/05/2017, n. 12578; Cass. civ., sez. VI, 10/05/2017, n. 11484). Si tratta quindi di una questione che dovrebbe essere chiarita dalla Sezioni Unite.

Articolo tratto da *EdilTecnico*