

Lastrico solare privato, ringhiere, muretti e cornicioni: il confine tra spesa privata e condominiale

Quando il lastrico solare è di uso esclusivo, le spese di rifacimento rientrano nel criterio dell'art. 1126 c.c. Ma questo è applicabile anche al cornicione-prolungamento del lastrico e ai ponteggi necessari al suo rifacimento?

di [Giuseppe Bordolli](#) – 14.10.25

Il **lastrico solare**, anche quando risulti di proprietà esclusiva o sia concesso in uso esclusivo a un singolo condomino, svolge comunque una **funzione essenziale di copertura per le unità immobiliari sottostanti**.

Proprio per questa sua destinazione funzionale, la **responsabilità per gli interventi di manutenzione, riparazione o rifacimento non ricade solo sul titolare del diritto esclusivo**, ma **coinvolge l'intera compagine condominiale**, che è tenuta a **concorrere alle relative spese**.

Il ruolo dell'assemblea e dell'amministratore

Di conseguenza, la **decisione di procedere con lavori di rifacimento della copertura rientra tra le competenze dell'assemblea condominiale**. Se poi il condominio non intende procedere con i lavori, l'azione volta alla riparazione o ricostruzione dello stesso va proposta **nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore**, quale rappresentante di tutti i condomini obbligati, e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico.

Quest'ultimo infatti può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove **frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino**, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi.

Lastrico solare di proprietà esclusiva: la ripartizione delle spese

In ogni caso tutti gli interventi connessi al rifacimento del terrazzo sono assoggettabili al riparto previsto dall'articolo [1126 c.c.](#) Quando un lastrico solare è destinato all'uso esclusivo di uno o più condomini, le spese per la sua riparazione o ricostruzione non ricadono interamente su chi lo utilizza. Questo perché, **anche se l'accesso è riservato, il lastrico svolge comunque una funzione fondamentale per l'intero edificio**: quella di **copertura degli appartamenti sottostanti**.

Per questo motivo, la legge stabilisce un **criterio di ripartizione particolare**. Il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico è tenuto a sostenere **un terzo delle spese**. I restanti **due terzi**, invece, devono essere **suddivisi tra tutti i condomini** che beneficiano della copertura offerta dal lastrico, cioè quelli che abitano nei piani sottostanti. La suddivisione avviene in base al valore delle singole proprietà, **secondo i millesimi**.

Questo criterio viene utilizzato certamente **per gli elementi strutturali del lastrico, come il solaio, le guaine impermeabilizzanti o altri componenti tecnici**.

L'articolo 1126 c.c. è applicabile anche al **cornicione-prolungamento del lastrico e ai ponteggi** necessari al suo rifacimento? La risposta alla domanda è contenuta in una **recente decisione della Corte di Appello di Genova** (sentenza n. 927 pubblicata il 24 luglio 2025).

La vicenda

La vicenda ruota attorno a una causa civile promossa da una condomina che ha impugnato una delibera assembleare con la quale è stato approvato il **riparto delle spese straordinarie per il rifacimento del terrazzo di copertura dell'edificio**. La condomina, assente all'assemblea, ha contestato il criterio utilizzato per suddividere alcune voci di spesa, sostenendo che fosse errato.

Secondo l'attrice, tutte le spese relative ai lavori, non solo quelle per il lastrico solare, ma anche **quelle per le ringhiere, i muretti divisorii, il cornicione e i ponteggi**, avrebbero dovuto essere ripartite secondo il criterio previsto dall'articolo 1126 c.c. Invece, il condominio aveva applicato il criterio generale dell'articolo [1123 c.c.](#), suddividendo tali spese **tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà**.

Il condominio, costituitosi in giudizio, ha contestato tutte le richieste, sostenendo che fossero infondate sia dal punto di vista dei fatti che del diritto. In particolare, ha difeso la correttezza del riparto delle spese, affermando che per il rifacimento del terrazzo era stato giustamente applicato il criterio dell'art. 1126, mentre per le altre opere — come il cornicione, i ponteggi, i muretti e le ringhiere — era corretto applicare il criterio generale dell'art. 1123, trattandosi di **interventi non direttamente collegati alla funzione di copertura**.

Secondo il condominio, **i ponteggi erano stati installati esclusivamente per il rifacimento del cornicione**, che ha una **funzione decorativa e non strutturale**. I muretti e le ringhiere, invece, erano stati demoliti e ricostruiti per permettere una corretta esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione e coibentazione, necessari per evitare dispersioni termiche e la formazione di ponti termici, a beneficio di tutti i condomini. Il Tribunale ha ritenuto fondate le argomentazioni dell'attrice e ha disposto l'annullamento della delibera impugnata. Secondo il giudice, gli interventi oggetto della delibera erano strettamente collegati al rifacimento del terrazzo di copertura, e pertanto dovevano essere **assoggettati al criterio di ripartizione previsto dall'articolo 1126 c.c.**, applicabile in caso di uso esclusivo del lastrico solare.

La decisione

La Corte di Appello ha notato che il **cornicione** non può essere considerato parte integrante del terrazzo ma piuttosto **elemento decorativo e protettivo delle facciate, assimilabile alla prosecuzione dei muri perimetrali e quindi bene condominiale**. Secondo la Corte di Appello tale qualificazione esclude l'applicabilità dell'articolo 1126 c.c. e impone invece la ripartizione delle relative spese secondo i millesimi di proprietà ai sensi dell'articolo 1123 c.c.

Allo stesso modo, a parere dei giudici di secondo grado, la spesa per i **ponteggi, necessari per il cornicione, anche se usati anche per il terrazzo, deve essere ripartita per millesimi tra tutti i condomini**. La funzione prevalente dei ponteggi è risultata legata al rifacimento del cornicione e non avrebbe avuto senso, né dal punto di vista tecnico né economico, installare sia i ponteggi sia un castello di tiro, generando una spesa superflua e contraria agli interessi del condominio. In pratica, **si è scelto di usare i ponteggi anche per il terrazzo perché erano già lì per il cornicione**, evitando una doppia spesa che sarebbe stata ingiustificata.

Nel valutare il secondo motivo di appello relativo ai **muretti divisorii** e alle **ringhiere** presenti sul terrazzo condominiale, la Corte di Appello ha confermato però la correttezza della sentenza di primo grado. Il punto centrale è che, tali manufatti sono **destinati a delimitare le porzioni in uso esclusivo ai singoli condomini**. È emerso però che questi manufatti **insistono fisicamente sul terrazzo** e la loro presenza **interferisce con i lavori di ripristino** e ne condiziona l'esecuzione a regola d'arte. Di conseguenza, anche gli interventi su tali elementi devono essere inclusi nel riparto delle spese secondo il criterio previsto dall'articolo 1126 c.c., già adottato dal Tribunale.

Leggi anche

Interventi su facciata e coperture condominiali: quando richiedono il consenso dell'assemblea [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*