

## **IL LASTRICO SOLARE**

Il lastrico solare è il manufatto che funge da copertura del fabbricato. Comunemente definito "tetto", a differenza di quest'ultimo è caratterizzato da un pavimento in piano dotato di uno strato impermeabilizzante e, soprattutto, può essere accessibile e calpestabile.

Sia il tetto che il lastrico solare rientrano fra le parti comuni dell'edificio elencate dall'articolo 1117 del Codice Civile. Senonchè mentre ai costi di manutenzione e rifacimento del tetto contribuiscono tutti i condòmini comproprietari in base ai rispettivi millesimi, per decidere come ripartire le spese relative al lastrico solare occorre prima analizzarne la struttura e l'assetto proprietario. In particolare, nel caso in cui il lastrico sia inaccessibile e svolga la sola funzione di copertura, è di proprietà comune e per la sua conservazione contribuiranno tutti i condòmini. Al contrario, se il lastrico è dotato di parapetti ed è calpestabile (cioè utilizzabile), servirà verificare dai titoli se appartiene a tutti i condòmini (che possono usufruirne come stenditoio, solarium, giardino pensile, ecc..) oppure se è in uso esclusivo o di proprietà esclusiva (o altro diritto reale) di un solo condomino, (solitamente chi occupa l'appartamento posto all'ultimo piano dello stabile). Tale distinzione è contemplata dal Codice Civile e, in particolare, dall'articolo 1126 secondo cui «quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, 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 condòmini 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».

Oltre alla distinzione tra tetto e lastrico solare, non bisogna confondere quest'ultimo con la cosiddetta "terrazza a livello", una superficie posta a copertura di alcuni appartamenti, che al tempo stesso si trova sullo stesso piano di altre unità immobiliari dei quali costituisce parte integrante. La terrazza a livello, quindi, non ha solo funzione di copertura per una parte del fabbricato, ma costituisce soprattutto una proiezione all'aperto dell'appartamento contiguo (Cassazione 28 aprile 1986, numero 2924).

Che si tratti di lastrico solare in uso esclusivo o terrazza a livello, chi ne usufruisce deve prestare la massima attenzione e non compiere atti che possano in qualche modo pregiudicare la sicurezza degli altri condòmini o di soggetti estranei al condominio. Non è possibile, quindi, posizionare oggetti eccessivamente pesanti che compromettano l'uso della terrazza. Non è possibile eseguire opere che mettano a rischio la stabilità dell'edificio o ledano il decoro architettonico dell'edificio, a maggior ragione se si tratta di uno stabile d'epoca tutelato dalla legge. Il proprietario della terrazza lastrico può anche procedere alla sopraelevazione, con realizzazione di un nuovo piano, a norma dell'articolo 1127 del Codice Civile. In questo caso – in disparte l'indennità di sopraelevazione, che deve essere corrisposta ai condòmini – il nuovo lastrico rimarrà di sua esclusiva proprietà (Cassazione 18822/2012).

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico

## LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Salvo diversa convenzione, le spese di manutenzione del lastrico solare comune, ordinarie o straordinarie, sono ripartite fra tutti i condòmini (che sono coperti da esso) in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Il regolamento condominiale o gli atti di proprietà delle singole unità immobiliari possono prevedere che il lastrico solare sia concesso in uso esclusivo ad un singolo condomino: ciò significa che quest'ultimo, pur non essendo proprietario del bene (che appartiene a tutti), ha il diritto di utilizzarlo in via esclusiva, avendo cura di non modificarne la consistenza (trattandosi di un bene comune) e di non pregiudicare la stabilità dell'edificio o alterare il decoro architettonico (artt. 1102, 1120, ultimo comma e 1122 CC). Il lastrico solare può essere attribuito anche in proprietà esclusiva. Ciò nonostante, permane la sua "*funzione comune di copertura dell'edificio*" con la conseguenza che il proprietario non può compiere atti contrari alle norme da ultimo richiamate.

In ambedue i casi, (cioè sia nell'ipotesi in cui sia attribuito in uso esclusivo, sia nell'ipotesi in cui sia attribuito in proprietà esclusiva), per suddividere le spese di manutenzione, si applica il criterio contenuto nell'articolo 1126 del Codice Civile, secondo cui 1/3 della spesa è a carico del condomino che usufruisce del lastrico e i restanti 2/3 sono a carico degli altri condòmini proprietari. Tale ripartizione si utilizza, ad esempio, qualora sia necessario provvedere alla sostituzione dello strato di impermeabilizzazione della superficie, compresa la pavimentazione e scossaline (se aventi funzione impermeabilizzante) ed escluse quelle parti della terrazza che non attengono alla copertura e hanno invece funzione di affaccio: parapetti, ringhiere etc. Salvo tuttavia che gli interventi non siano tutti consequenziali all'intervento di riparazione del lastrico, nel qual caso si applicherà la stessa proporzione di cui all'articolo 1126 (cfr. Cassazione 19 ottobre 1992, numero 11449).

Il criterio di ripartizione previsto dall'articolo 1126 si applica per le opere di manutenzione conseguenti al deterioramento "fisiologico" del lastrico.

Per i danni che il lastrico solare può provocare (o aver provocato), si applica in via presuntiva lo stesso criterio di ripartizione, salvo che il proprietario (o utente) del lastrico o l'amministratore provino reciprocamente la colpa esclusiva l'uno dell'altro nella causazione dei danni.

Sul punto - al di là delle oscillazioni giurisprudenziali - vale richiamare la pronuncia della Cassazione, Sezioni Unite, 10 maggio 2016, numero 9449, secondo cui «qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condòmini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio».

Al contrario – seguendo il principio espresso dalle Sezioni Unite - quando il danno è riconducibile alla negligenza della persona che ha in uso esclusivo (o in proprietà) il bene o all'amministratore di condominio, (che nonostante i solleciti non abbia eseguito i lavori), a sostenere per intero l'esborso sarà chi ha causato direttamente o indirettamente il danno.

Un esempio può essere d'aiuto: il condomino che utilizza in via esclusiva il lastrico danneggia lo strato impermeabilizzante, posando un pesante vaso (contenente una pianta). Dei danni all'appartamento sottostante risponderà l'utente del lastrico (articoli 2051 e 2043 del Codice Civile).

Qualora, invece, il condomino che ha in uso il lastrico segnali all'amministratore una crepa sulla superficie piana e il professionista non provveda alla riparazione, a pagare i danni sarà soltanto il condominio (ovvero tutti i proprietari delle unità immobiliari, ad eccezione del condomino danneggiato) che in seconda battuta potrà rivalersi sull'amministratore, colpevole di non aver compiuto gli atti conservativi sulla parte comune dell'edificio.

M.R.

## **GLI INTERVENTI SUL LASTRICO SOLARE**

Che sia di proprietà comune o in uso/proprietà esclusiva, anche alla luce della funzione essenziale di copertura dell'edificio, ogni intervento riguardante il lastrico solare va ponderato con attenzione. Per prima cosa è necessario leggere il regolamento condominiale di tipo contrattuale, che potrebbe contenere delle limitazioni, eliminabili soltanto con il voto unanime di tutti i condòmini proprietari. Esclusi eventuali divieti, il punto di partenza è l'articolo 1102 del Codice Civile, secondo cui ciascun condomino può servirsi della cosa comune - qual è il lastrico - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La norma aggiunge, inoltre, che i condòmini possono apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

L'articolo 1122 del Codice Civile, dettato in tema di proprietà esclusive, entra più nello specifico, disponendo che «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso esclusivo, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Nel caso in cui il lastrico sia comune, accessibile e sicuro, nulla vieta che la superficie possa essere utilizzata dai condòmini per stendere la biancheria, prendere il sole, posizionare piante, ecc. Va da sé che in tale caso, il condominio che ne ha la custodia è tenuto a mantenerlo in buono stato e può financo chiuderlo, in presenza di pericoli (Tribunale di Milano 13/9/2019, n. 8230). Ciò vale anche se il lastrico è in uso esclusivo, con il condomino titolare del diritto che è libero di posizionarvi dei manufatti. Lo stesso principio si applica per la costruzione di una tettoia o di una veranda, mentre se il condomino decide di posizionare sul lastrico una piscina prefabbricata, più che ledere il decoro (in quanto difficilmente visibile) essa potrebbe causare problemi strutturali allo stabile.

L'articolo 1122 bis del Codice Civile - dettato in tema di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili - prevede che le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni. È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuali dell'interessato. Ove si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di 500 millesimi oltre a quella degli intervenuti, (1136 comma due, del Codice Civile), adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro dell'edificio. Per l'installazione degli impianti per la produzione di fonti rinnovabili, l'assemblea può ripartire l'uso del lastrico solare e delle superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio. L'assemblea può infine subordinare l'esecuzione della prestazione da parte dell'interessato di idonea garanzia per eventuali danni.

M.R.