

Spese di rifacimento del lastrico solare di uso esclusivo che copre anche parti comuni: si applica l'articolo 1126 c.c. opportunamente adattato

L'uso esclusivo della terrazza non rende il lastrico di proprietà esclusiva, ma incide soltanto sul criterio di ripartizione delle spese.

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.).

Questo criterio di ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servono di copertura ai piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti), è applicabile in ogni caso di spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento.

Bisogna precisare che, in linea generale, agli effetti dell'art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle **riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo** sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura.

Quindi l'art. 1126 c.c., allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", fa riferimento ai soli condomini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali

esso funge da copertura, mentre restano esclusi gli altri condomini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso

Viene da domandarsi però quale sia il criterio di ripartizione della spesa nel caso in cui il lastrico solare di proprietà o uso esclusivo copra unità immobiliari e parti comuni. In tal caso il criterio in questione viene modificato e due terzi della spesa sono a carico di tutti i condomini? La questione è stata recentemente affrontata dalla Cassazione nell'ordinanza n. [27846 del 3 ottobre 2023](#).

Spese di rifacimento del lastrico solare di uso esclusivo che copre anche parti comuni: si applica l'articolo 1126 c.c. adattato al caso. Fatto e decisione

In un caseggiato l'assemblea, preso atto delle [infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza di un condomino](#), deliberava di eseguire i lavori di ripristino della pavimentazione della terrazza, del cornicione e del parapetto, approvando le relative spese e il loro riparto.

La terrazza a livello era con caratteristiche assimilabili a quelle del lastrico solare, perché si trovava alla sommità dell'edificio, era direttamente accessibile dall'unità immobiliare adiacente, di proprietà di un condomino e svolgeva funzione di copertura dell'edificio, sebbene solo parzialmente, circondata dal tetto.

Un condomino non coperto dalla terrazza impugnava la delibera davanti al Giudice di Pace, ritenendo che il criterio di ripartizione delle spese fosse errato. Il Giudice di Pace prima ed il Tribunale dopo davano torto all'attore.

Il giudice di secondo grado evidenziavano che la terrazza a livello, che svolge funzione di copertura dell'edificio condominiale, sebbene unitamente al tetto, deve presumersi comune ai sensi [dell'art. 1117 c.c.](#); in particolare il Tribunale precisava che l'uso esclusivo della terrazza che ne faccia il proprietario dell'unità immobiliare annessa non rende il lastrico di proprietà esclusiva, ma incide soltanto sulla ripartizione delle spese, come risultava dall'art. 1126 c.c.; in ogni caso lo stesso Tribunale - che respingeva le critiche del condomino - riteneva che le spese dei due terzi della spesa non potessero essere a carico dei soli condomini con le unità immobiliari comprese nella colonna d'aria sottostante alla terrazza.

A sostegno dell'utilizzo di questa "variazione sul tema" del criterio previsto dall'articolo 1126 c.c. osservavano che l'edificio condominiale era unitario e ciò imponeva di escludere che potessero esserci condomini non interessati alla funzione svolta dal lastrico solare, in quanto lo stesso copriva quanto meno le altre parti comuni dell'edificio.

La Cassazione ha ritenuto pienamente condivisibile l'applicazione del criterio previsto dall'articolo 1126 c.c. adattato al caso in esame, sostenendo che la riparazione

del lastrico solare di uso esclusivo che copre parti comuni è a carico di tutti i condomini.

Considerazioni conclusive

I giudici supremi hanno sottolineato che, nella vicenda esaminata, la terrazza ad uso esclusivo svolgeva funzione di copertura dell'unico edificio e, se anche 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.

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](#)).