

## LASTRICI SOLARI

SOMMARIO: a) Accesso da un solo appartamento; b) Difetto di manutenzione; c) Differenze; d) Diritto di costruire sul lastrico; e) Funzioni del lastrico solare; f) Giardino pensile; g) Infiltrazioni d'acqua; h) Nozione di terrazza a livello; i) Opere abusive; l) Parapetti; m) Proprietario esclusivo; n) Sopraelevazione; o) Sostituzione con un tetto a falde; p) Spese; q) Uso esclusivo del lastrico; r) Vedute.

### a) Accesso da un solo appartamento

In tema di condominio degli edifici, il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non può configurare una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, qualora trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato, come risultante dalla sua originaria costruzione (nella specie, trattandosi di lastrico solare sopra il quale era possibile accedere, alla stregua di situazione coeva alla nascita del condominio, da uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva).

\* *Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1986, n. 3822, Franzoni c. Buschini.*

### b) Difetto di manutenzione

I singoli proprietari delle varie unità immobiliari comprese in un edificio condominiale, sono a norma dell'art. 1117 c.c., (salvo che risulti diversamente dal titolo) comproprietari delle parti comuni, tra le quali il lastrico solare, assumendone la custodia con il correlativo obbligo di manutenzione, con la conseguenza, nel caso di danni a terzi per difetto di manutenzione del detto lastrico, della responsabilità solidale di tutti i condomini, a norma degli artt. 2051 e 2055 c.c. ove non provino, come unica causa di tali danni, il caso fortuito, e ciò a prescindere dalla conoscenza o meno dei danni stessi (salvo regresso del condomino che abbia risarcito l'intero danno verso gli altri condomini in ragione delle rispettive quote di proprietà).

\* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1990, n. 6405, Vasile c. Vasile.*

I danni cagionati dalla mancata manutenzione del lastrico solare di un edificio in condominio, al pari delle spese della sua riparazione o costruzione, non possono porsi interamente a carico del proprietario o usuario del lastrico stesso, ma debbono essere risarciti con il concorso degli altri condomini nella proporzione stabilita dall'art. 1126 c.c. Ciò non esclude l'eventuale concorso di responsabilità, da accertare in via di rivalsa ove non sia stata dedotta nello stesso giudizio, del costruttore o dell'amministratore del condominio in proprio per vizi di costruzione o per negligente omissione delle necessarie riparazione.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 maggio 1994, n. 4816, Giordani c. Tarquini. Conforme, Cass. civ., sez. III, 7 dicembre 1995, n. 12606.*

### c) Differenze

Mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1986, n. 2924, AA. c. AA.*

Le terrazze a livello si differenziano dai lastrici solari non solo perché la loro funzione essenziale non è quella di copertura dell'edificio, ma anche perché sono delimitate da parapetti i quali servono soltanto a rendere praticabile la terrazza, consentendone ai proprietari l'affaccio ed il più sicuro passaggio. Ne deriva che le spese di manutenzione e di riparazione dei parapetti vanno poste a carico dei proprietari esclusivi delle terrazze, unici beneficiari della loro presenza.

\* *Trib. civ. Salerno, 10 novembre 1989, in L'Ammin. 1991, n. 8.*

A differenza dei lastrici solari, che disimpegnano essenzialmente e principalmente il compito di copertura di un edificio, a servizio presumibilmente comune dei proprietari dello stesso, le terrazze a livello devono, invece, considerarsi come facenti parte, strutturalmente e funzionalmente, degli appartamenti da cui vi si

accede, ed al cui uso esclusivo esse sono destinate, quali appartenenze degli stessi, in difetto di contrarie risultanze di un titolo.

\* *Cass. civ.*, 26 febbraio 1959, n. 563.

#### **d) Diritto di costruire sul lastrico**

Il lastrico solare di un edificio condominiale, che sia stato venduto dal costruttore ed originario proprietario dell'intero edificio come area interamente edificabile, in forza di valido titolo opponibile agli acquirenti delle altre unità immobiliari, non rientra fra le parti comuni, secondo la previsione dell'art. 1117 c.c. In tale ipotesi, pertanto, l'assemblea del condominio, ancorché in sede di approvazione del regolamento, non può disciplinare e limitare il diritto di costruire sul lastrico, senza il consenso del relativo proprietario.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 23 ottobre 1978, n. 4782.

#### **e) Funzioni del lastrico solare**

Il lastrico solare quale superficie terminale dell'edificio esercita l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, come quello del terrazzo. L'anzidetta funzione accessoria del lastrico solare a terrazza in uso esclusivo di un solo condomino, come non fa venir meno la sua destinazione primaria all'uso comune, così in mancanza di un titolo contrario lascia inalterata la presunzione di proprietà comune di cui all'art. 1117 c.c.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 1 giugno 1990, n. 5162, *Salina c. Pigli*.

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 se il contrario non risulta, in modo chiaro ed univoco, dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti o delle altre unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 7 aprile 1995, n. 4060, *Soc. Edilbas c. Della Pittima e altri e Isidori e altri*.

Il lastrico solare riveste, nel quadro della sua normale destinazione, una duplice attitudine: quella tipica di copertura del fabbricato sottostante e quella di superficie praticabile (arg. ex art. 1126 cod. civ.). Il condomino che, non impedendo un pari uso agli altri partecipanti e lasciando inalterate le possibilità delle concorrenti utilizzazioni, realizzi ex novo una fruizione del secondo tipo per mezzo di opere che consentono un uso più intenso ed agevole di quello precedente (nella specie si tratta di una scala a chiocciola costruita nella proprietà esclusiva del condomino, attraverso la quale il medesimo accede al lastrico solare di proprietà comune, lasciando inalterato il vecchio passaggio, con scala a pioli, in precedenza utilizzato, in comune, dai vari condomini) non altera per ciò stesso la destinazione del bene, trasformandolo in terrazzo, né viene ad integrare una ipotesi di uso esclusivo ovvero di interferenza sull'equilibrio dei contrapposti interessi condominiali. La sua azione, al contrario, si mantiene nei limiti di normalità di cui all'art. 1102 cod. civ.

\* *Pret. civ. Torre Annunziata*, 19 marzo 1982, n. 42, *Vastola e altri c. Raiola*, in *Arch. loc. e cond.* 1982, 526.

La copertura a lastrico, sovrastata da terra e da manto erboso, che assolva anche alla funzione di sostenere un'area verde condominiale, rientra sulle parti necessariamente comuni.

\* *Trib. civ. Parma*, 18 dicembre 1995, n. 940, *Del Canale c. Condominio di via Voltorno n. 18 in Parma e Condominio di via Ravà n. 1 in Parma*, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 75.

#### **f) Giardino pensile**

Le norme sul condominio degli edifici, consentendo la divisione della proprietà per piani orizzontali, escludono l'applicazione dell'accessione anche nell'ipotesi di costruzioni, quale un giardino pensile in continuazione di una terrazza a livello annessa ad un appartamento, facenti corpo con l'edificio condominiale, ma sporgenti dalla sua linea verticale e gravanti su area appartenente al condominio: in tal caso occorre accertare in base al titolo o, in mancanza, in base alla presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. se la riconosciuta comunione dell'area di base su cui la sporgenza sorge comporti o meno la comunione anche del piano (o dei piani) e delle porzioni di piano (o di piani) sporgenti o comunque sorgenti sopra tale area.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 15 marzo 1980, n. 1738, *Magistri c. Condominio Via S.R. Bellarmino, 13, Roma*.

Colui che esercita un diritto - nella specie, di proprietà - terrazzando il proprio giardino a livello dell'appartamento e modificando il flusso delle acque piovane, ha l'obbligo di usare il grado di prudenza e diligenza in concreto richiesto onde evitare di danneggiare i terzi.

\* Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1998, n. 4074, *Condominio di via Italo Panattoni n. 89 in Roma c. Zingales*, in *Arch. loc. e cond.* 1998, 546.

### **g) Infiltrazioni d'acqua**

Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempimenti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.

\* Cass. civ., *Sezioni Unite*, 29 aprile 1997, n. 3672, *Norsa c. Condominio di Via Borgognone n. 31 in Milano*, in *Arch. Loc. e cond.* 1997, 395.

Il proprietario di una terrazza a livello che abbia anche funzione di copertura dell'edificio condominiale è liberato dalla responsabilità per i danni derivati ad appartamenti sottostanti per infiltrazioni di acqua dando la prova del caso fortuito, della forza maggiore o del fatto del terzo, che può anche consistere nell'inerzia colpevole del condominio (o degli organi preposti alla sua amministrazione) che sia stato tempestivamente informato dell'esistenza di guasti, vizi o difetti della terrazza da cui il danno è derivato.

\* Cass. civ., sez. III, 30 maggio 1988, n. 3696, *Degiacomo c. Cond. V. Giotto 3 Mi.*

L'amministratore del condominio, tenuto ex art. 1126 c.c. alla manutenzione della terrazza a livello di proprietà esclusiva, è legittimato passivo quanto alla denuncia di danno temuto proposta dal condomino proprietario della sottostante unità, il quale lamenta infiltrazioni causate dalle condizioni della terrazza stessa.

\* *Pret. civ. Catania, ord. 13 dicembre 1993, in Foro it. 1995, I, 416.*

### **h) Nozione di terrazza a livello**

In mancanza di titolo di proprietà esclusiva, terrazza a livello è, nel condominio, una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che, per il modo in cui è stata realizzata, risulta destinata non tanto e non solo a coprire le verticali sottostanti - ché in tal caso si tratterebbe di lastrico solare - quanto, e soprattutto, a dare un affaccio ed ulteriore comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce in definitiva, una proiezione verso l'esterno.

\* Cass. civ., 28 marzo 1973, n. 836.

In tema di condominio di edifici la terrazza a livello, ossia quell'area scoperta alla quale si accede da un solo appartamento e solo con questo in comunicazione, appartiene al proprietario del contiguo appartamento di cui costituisce la continuazione priva di copertura a meno che non risulti diversamente dal titolo.

\* Cass. civ., sez. II, 16 settembre 1991, n. 9629, *Roggero c. Facincani.*

Per terrazza a livello deve intendersi, in un edificio condominiale, una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, tale che deve ritenersi, per il modo in cui è stata realizzata, che è destinata non solo e non tanto a coprire una parte di fabbricato, ma soprattutto a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto; quando ricorre tale situazione dei luoghi, la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quella di copertura dell'appartamento sottostante e, se dal titolo non risulta il contrario, la terrazza medesima deve ritenersi appartenente al proprietario del contiguo alloggio, di cui strutturalmente e funzionalmente è parte integrante.

\* Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1990, n. 8394, *Fioretto c. Fioretto.*

Nella controversia fra due aventi causa dall'unico originario proprietario di fabbricato poi divenuto condominiale, circa la proprietà di terrazza a livello, svolgente funzione di copertura dei sottostanti piani dell'edificio, che sia contigua a (ed accessibile da) entrambi gli appartamenti, deve darsi prevalenza al titolo di acquisto, ancorché successivo, nel quale la terrazza formi oggetto di esplicito trasferimento in favore dell'acquirente dell'appartamento, rispetto al titolo, relativo all'altro immobile, in cui del manufatto non si trovi alcuna menzione. Infatti l'attribuzione legale della terrazza in proprietà condominiale ai proprietari di piano o porzioni di piano, a norma dell'art. 1117 c.c., quale parte necessaria all'esistenza del fabbricato da essa coperto, è derogabile solo quando in virtù del titolo di acquisto dall'unico originario proprietario dell'edificio (o con atto di disposizione dei condomini titolari del diritto di proprietà comune) venga stabilito il diverso regime della proprietà superficiaria (o dell'uso esclusivo) della terrazza, in favore dell'acquirente dell'immobile ad essa contiguo, in mancanza della quale deroga, il proprietario originario dell'intero fabbricato, rimasto proprietario anche della terrazza, può successivamente attribuirne la proprietà all'acquirente di altro immobile, mediante espressa pattuizione in tale senso.

\* Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1996, n. 10323, *Amodeo c. Preziosi*.

### **i) Opere abusive**

In tema di condominio negli edifici, l'azione contro il singolo partecipante, rivolta a conseguire, in via cautelare o definitiva, la rimozione di opere abusivamente realizzante sul lastrico solare, di proprietà comune, configura atto di conservazione dei diritti inerenti a detta porzione comune, e, pertanto, può essere proposta dall'amministratore senza necessità di autorizzazione assembleare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., mentre resta a tal fine irrilevante la natura reale o personale dell'azione medesima, così come la circostanza che quelle opere abusive ledano anche diritti individuali dei singoli condomini, e che questi possano a loro volta agire a tutela delle cose di proprietà comune od individuale.

\* Cass. civ., sez. II, 27 luglio 1983, n. 5160, *Puca c. Mele*.

L'abolizione di rivendicazione della proprietà comune dell'appartamento abusivamente costruito da un condomino sul lastrico solare comune dell'edificio condominiale, non avendo scopo meramente conservativo, non rientra tra gli atti che, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c., l'amministratore ha il potere di compiere senza necessità di delega o autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

\* Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1993, n. 4530, *Condominio Via Montello n. 11 c. Graziani*.

Colui che, acquistata dal proprietario dell'appartamento sottostante la proprietà di parte della terrazza a livello del proprio appartamento, ma con funzione di copertura ed illuminazione di quello sottostante, si sia obbligato a non costruirvi, non può oscurare con vasi le aperture lucifere, costituite da lastre di vetrocemento. Benvero, mentre il divieto di costruire ha portata pratica analoga all'imposizione di una servitù ne luminibus officatur a carico del titolare del diritto di aderenza o di appoggio ex art. 904 c.c., l'oscuramento dell'orditura lucifera comporta una innovazione non consentita della soletta comune rispetto alla destinazione ad essa convenzionalmente impressa dai comproprietari.

\* Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1970, n. 63.

Un condomino non può trasformare un manufatto condominiale, avente la sola funzione di copertura di una terrazza a livello per il proprio uso esclusivo, atteso che in siffatto modo viene alterata la destinazione della cosa comune e si attrae, in contrasto con l'art. 1102 c.c. nella proprietà esclusiva un bene di uso condominiale, senza che l'autorizzazione possa trovare un'analogia con l'art. 1127 c.c., che presuppone il pagamento di un'indennità e la ricostruzione dell'intero tetto, senza pregiudizio per la proprietà condominiale.

\* Trib. civ. Milano, 13 settembre 1991.

### **l) Parapetti**

Le spese inerenti alla riparazione o ricostruzione di un parapetto di un terrazzo di proprietà esclusiva (costituito dalla prosecuzione in altezza del muro perimetrale di un edificio condominiale) che, pur assolvendo prevalentemente ad un compito di affaccio, di appoggio e di protezione, eserciti altresì una funzione legata al decoro architettonico dell'edificio, sono ripartibili secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c.

\* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10 febbraio 1992, *Zaglia e altra c. Cond. di via Bitti n. 32 di Milano*, in Arch. loc. e cond. 1993, 129.

Le spese di riparazione e di manutenzione dei parapetti delle terrazze a livello, quand'anche queste ultime disimpegnino pure il compito di parziale copertura dell'edificio, vanno poste a totale carico dei proprietari esclusivi delle terrazze, unici beneficiari della loro presenza, ai quali, grazie a tali manufatti, è consentito l'affaccio ed il più sicuro passaggio sulla loro proprietà esclusiva.

\* *Trib. civ. Salerno, 10 novembre 1989, Di Stasio ed altri c. Condominio di via Luigi Guercio n.117, Salerno, in Arch. loc. e cond. 1990, 282.*

Dovendo i parapetti dei lastrici solari considerarsi accessori e indispensabili completamenti di questi ultimi, le spese relative debbono seguire il medesimo regime giuridico dei lastrici ai quali sono annessi.

\* *Trib. civ. Genova, 5 gennaio 1996, n. 55, Gaggero ed altri c. Condominio di Fossato S. Nicolò n. 1 in Genova, in Arch. loc. e cond. 1997, 289*

### **m) Proprietario esclusivo**

Il proprietario esclusivo del lastrico solare partecipa ai diritti ed agli obblighi della comunione delle cose e dei servizi dell'edificio, che derivano dalla disciplina del condominio edilizio, quand'anche non sia proprietario di un piano o di porzione di un piano; pertanto partecipa anche alla comunione di quella parte dell'edificio necessario alla sua esistenza, vale a dire alla comunione del suolo su cui l'edificio sorge.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1960, n. 1300.*

In tema di edifici in condominio, affinché una terrazza a livello, che espliciti anche funzioni di copertura dei piani sottostanti, possa ritenersi di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento da cui si accede alla terrazza stessa, ove tale appartenenza non risulti dal titolo, è necessario che essa faccia parte integrante da un punto di vista strutturale e funzionale del piano cui è annessa, di guisa che la funzione di copertura dei piani sottostanti si profili come meramente sussidiaria.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1994, n. 3832, Fiorillo c. Aliboni.*

La presunzione che il diritto di proprietà esclusiva su di un piano di un edificio si estenda anche ai terrazzi a livello del piano stesso comunicanti con il medesimo si applica soltanto a quei terrazzi che dal punto di vista strutturale e funzionale presentino la natura e le caratteristiche di estensione e di parte integrante del piano cui siano annessi, sicché la funzione di copertura dei piani sottostanti si profili meramente sussidiaria. La presunzione anzidetta resta, altresì, esclusa quando la costruzione del terrazzo sia stato il frutto di uno specifico accordo tra le parti; in tal caso, invero, è a questo soltanto che si deve far riferimento per stabilire l'appartenenza della terrazza medesima.

\* *Cass. civ., 5 febbraio 1968, n. 363.*

Il lastrico solare di un edificio condominiale, che sia stato venduto dal costruttore ed originario proprietario dell'intero edificio come area interamente edificabile, in forza di valido titolo opponibile agli acquirenti delle altre unità immobiliari, non rientra fra le parti comuni, secondo la previsione dell'art. 1117 cod. civ. In tale ipotesi, pertanto, l'assemblea del condominio, ancorchè in sede di approvazione del regolamento, non può disciplinare e limitare il diritto di costruire sul lastrico, senza il consenso del relativo proprietario.

\* *Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1978, n. 4782, Villani e Manganello c. Mascolo ed altri.*

L'incorporazione della terrazza a livello nel piano o nella porzione di piano oggetto di signoria autonoma deve essere obiettiva, cioè risultare dallo stato delle cose, piuttosto che da una destinazione soggettiva, la quale può giovare dell'interpretazione del titolo -ove esiste e sia di non chiaro significato- oppure, al fine dell'usucapione, per desumere l'esercizio di un possesso esclusivo, ma non è determinante quando la sottrazione al regime della comunione si faccia derivare da caratteristiche del bene in sé, che ne impediscano la configurazione come lastrico solare. Inoltre gli eventuali dubbi di qualificazione vanno risolti tenendo presente che, per regola generale, vige il regime di comunione, dato che la superficie di cui si discute serve sempre ed almeno a coprire i vani sottostanti dell'edificio condominiale; e che, per altro verso, tale regime non è escluso dal solo fatto che dal bene uno o più comproprietari traggano utilità maggiori rispetto agli altri. Conseguentemente, soltanto se dalla struttura e dalla funzione obiettiva risulti preponderante la destinazione particolare su quella comune, è consentito ravvisare nella terrazza un oggetto di proprietà esclusiva. (Nella specie è stato ritenuto sufficientemente motivato il giudizio del giudice del merito che aveva qualificato lastrico solare e non terrazza a livello un'area posta a copertura di due vani, costruiti uno sull'altro fra gli edifici di diversi proprietari, dei corrispondenti piani dei quali ciascuno formava il

rispettivo prolungamento orizzontale, caratterizzata da un piano inclinato recante incavi destinati al convogliamento delle acque piovane verso una cisterna appartenente ad uno dei condomini e dalla possibilità di comodo accesso solo per l'altro condomino).

\* *Cass. civ.*, 28 marzo 1973, n. 856.

Se non risulti diversamente dal titolo, non è configurabile la presunzione di parte comune dell'edificio condominiale in relazione ad un lastrico solare che funga da copertura di uno o più locali di proprietà di un solo condomino.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 27 marzo 1996, n. 2707, *Diorio c. Soc. Liva*, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 503.

Perché una terrazza a livello, che espliciti anche funzione di copertura dei piani sottostanti, possa ritenersi di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento da cui alla terrazza medesima si accede, è necessario che essa faccia parte integrante, da un punto di vista strutturale e funzionale, del piano cui è annessa, di talché la funzione di copertura dei piani sottostanti si profili come meramente sussidiaria.

\* *Cass. civ.*, 21 maggio 1974, n. 40.

L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare la riparazione o il rifacimento anche del lastrico solare di proprietà esclusiva, ma tale decisione non può incidere sulle facoltà di godimento del piano di calpestio dello stesso, di pertinenza del proprietario esclusivo, facoltà di godimento che ricomprendono il diritto a che i lavori non comportino mutamento dell'aspetto estetico del bene.

\* *Trib. civ. Sanremo*, 12 dicembre 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 607.

## **n) Sopraelevazione**

La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura della parte sottostante dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 25 ottobre 1988, n. 5776, *Belforti c. Dedè*.

La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione; ne consegue che il regolamento condominiale può limitare il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'appartamento a cui la terrazza afferisce soltanto se esso ha natura contrattuale.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 19 luglio 1999, n. 7678, *Ercolino c. Cond. via Doria 40, Roma*.

Il giudice che richiesto di ordinare la demolizione di un'opera eseguita da un condomino su una terrazza di copertura condominiale perché altera il decoro architettonico dell'edificio, e perciò costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma secondo, c.c., accoglie la domanda ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, c.c. perché ravvisa il pregiudizio estetico dell'edificio, e perciò l'illegittimità della sopraelevazione, ma accerta, incidenter tantum, conformemente alle difese del convenuto, la proprietà esclusiva della terrazza, non va ultra petita perché questo è un presupposto della causa petendi - alterazione del decoro architettonico - rimasta identica, come il petitum attribuito - la demolizione - pur se con argomenti diversi da quelli prospettati.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10334, *Meroni e altra c. Bianco*.

I condomini possono opporsi alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello, o lastrico solare, che pregiudica le caratteristiche architettoniche dell'edificio e, se eseguita, ne possono chiedere la riduzione in pristino e il risarcimento del danno; ma la relativa azione, posta a tutela dei proprietari esclusivi del piano sottostante, comproprietari delle parti comuni, è soggetta a prescrizione ventennale, perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condomino che ha sopraelevato in violazione dell'obbligo di cui al comma terzo dell'art. 1127 c.c. acquista, per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo diritto di sopraelevare, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile.

\* *Cass. civ.*, sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10334, *Meroni ed altra c. Bianco P. ed altri*.

### **o) Sostituzione con un tetto a falde**

La sostituzione della copertura di lastrico solare con un tetto a falde richiede l'autorizzazione paesistica, poiché non costituisce opera di manutenzione straordinaria. La L. 8 agosto 1985, n. 431 esclude la configurabilità di tale ultimo intervento (in ciò differenziandosi dalla normativa urbanistica) quando, come nel caso suddetto, si verifichi una immutazione appariscente e rilevante, dell'aspetto esteriore dell'edificio.

\* *Cass. pen., sez. III, 21 giugno 1994, n. 1447 (c.c. 6 maggio 1994), Vitolo, in Arch. loc. e cond. 1995, 101.*

### **p) Spese**

Il proprietario esclusivo del lastrico solare partecipa ai diritti e agli obblighi della comunione delle cose e dei servizi dell'edificio che derivano dalla disciplina del condominio edilizio, anche se non sia proprietario di un piano o di una porzione di piano; partecipando egli, pertanto, alla comunione del suolo su cui l'edificio insiste, deve regolarmente operarsi la detrazione dell'importo della quota di comproprietà a lui spettante per determinare l'indennità che egli è tenuto a corrispondere, in caso di sopraelevazione, gli altri condomini, a norma dell'art. 1127 c.c.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1976, n. 1084.*

Il proprietario esclusivo del lastrico solare è tenuto al pagamento, in porzione dei relativi millesimi, delle spese condominiali comuni anche nel caso in cui è vietato sopraedificare dalla normativa edilizia applicabile nella zona ove esiste l'edificio, perché tale divieto - peraltro non immutabile - non fa venir meno il suo diritto di proprietà sul lastrico solare, né questo è utilizzabile soltanto per sopraelevare.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1999, n. 13328, Cerruti c. Cond. Via Pareto, 6, Noli.*

In base al criterio di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1126 c.c. 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 stessa, che restano a carico dei soli proprietari dei piani sottostanti ai quali il lastrico (o la terrazza) serve da copertura.

\* *Cass. civ., sez. II, 3 maggio 1993, n. 5125, Marimonti c. Buoncristiano e Condominio di via Cadlolo n. 118/134.*

La norma dell'art. 1126 c.c., prevedendo testualmente che la contribuzione per un terzo delle spese di rifacimento del lastrico solare deve far carico ai condomini <<che ne hanno l'uso esclusivo>> anziché a quelli che ne <<fanno>> uso esclusivo, attribuisce all'espressione <<uso esclusivo>> il significato di mera potenzialità o facoltà dell'uso, quale che sia il concreto modo, anche di semplice inerzia, del suo estrinsecarsi, confermandosi dal tenore della stessa norma, come dalla sua ratio, la volontà del legislatore di prescindere da una effettiva utilizzazione del bene ed il riferimento alla utilitas ricavabile all'infuori od in più di quella insita nella generale funzione di copertura sui cui soli fruitori non far gravare le relative spese.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1993, n. 2988, Penna, Cerciello c. Condominio alla XI Rampa S. Antonio a Posillipo 104, Napoli.*

La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi dai condomini dell'edificio o delle parti di edificio a cui il lastrico serve come copertura; pertanto, individuati i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico e posto a loro carico un terzo delle spese di ricostruzione o riparazione, la rimanente parte di dette spese deve essere imputata esclusivamente ai proprietari degli appartamenti situati nella zona dell'edificio coperta dal lastrico.

\* *Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1994, n. 3542, Monguzzi c. Condominio Villa Keller.*

Il criterio di ripartizione fra i condomini di un edificio delle spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare o della terrazza a livello che serve di copertura ai piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c., (un terzo a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti) riguarda non solo le spese per il rifacimento o la manutenzione della copertura, e cioè del manto impermeabilizzato, 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).

\* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1992, n. 11449, Ridella c. Morano.*

L'articolo 1126 c.c. nel disciplinare la ripartizione delle spese di riparazione e ricostruzione 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 al fine rileva l'attribuzione millesimale, utilizzata come criterio per contribuire agli oneri condominiali.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 agosto 1999, n. 8532, Bellerate c. Cond. Tre Pini - Lido di classe - Ravenna.*

La disposizione dell'art. 1126 c.c. il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario. In tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 giugno 1998, n. 6060, Tozzi c. Suma ed altro, in Arch. loc. e cond. 1998, 685.*

Il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.; di conseguenza il condominio risponde, quale custode ex art. 2051 c.c., dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, non rilevando a tal fine che i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizi o carenze costruttive originarie, salva in questo caso l'azione di rivalsa nei confronti del costruttore-venditore. (Nella specie per impedire infiltrazioni d'acqua ai piani sottostanti, era necessaria la messa in opera di materiale isolante, idoneo a sopperire all'inadeguata coibentazione delle strutture originarie).

\* *Cass. civ., sez. II, 29 ottobre 1992, n. 11774, Salvo c. Cond. di via Berti n. 63 di Roma.*

In un condominio, il lastrico di copertura di una parte individuata dell'edificio condominiale che ha la funzione, oltre che di copertura di tale parte, 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 condomini che ne traggono utilità, tenendo conto della diversa utilità che ciascuna parte può trarre.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1999, n. 3803, Loscialpo c. Condominio di via Valsesia n. 47 in Roma.*

In tema di condominio di edifici la terrazza a livello, anche se di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che a norma dell'art. 1126 c.c. alla manutenzione della terrazza a livello sono tenuti, a norma dell'art. 1126 c.c., tutti i condomini cui la terrazza funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficiale o titolare del diritto di uso esclusivo. Conseguentemente, i danni cagionati all'appartamento sottostante da infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza deteriorata per difetto di manutenzione devono rispondere tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, secondo i criteri di ripartizione della spesa stabiliti dall'art. 1126 c.c. La domanda di risarcimento dei danni è proponibile nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario dell'appartamento posto allo stesso livello della terrazza.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 settembre 1998, n. 9009, Cond. Via Gradoli, 65 - Roma c. Gorgerino.*

Il condomino di un edificio che, come proprietario del piano attico, ha l'uso esclusivo di terrazze poste a livello del suo appartamento aventi anche funzione di copertura (lastrico solare) delle sottostanti parti dello stabile, deve concorrere alla spesa di riparazione o ricostruzione del lastrico solare soltanto nella misura di un terzo, restando gli altri due terzi della spesa stessa a carico dei proprietari di piani o porzioni di piani



sottostanti, ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

*\* Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1976, n. 497.*

L'onere del condomino il quale sia stato gravato, ai sensi dell'art. 1126 cod. civ. di un terzo delle spese di rifacimento del lastrico solare di cui abbia l'uso esclusivo in base ad una clausola del regolamento contrattuale del condominio, non viene meno ove l'accesso al detto lastrico rimanga assicurato ancorché con manufatti diversi da quelli all'uopo previsti nella suddetta clausola e non eseguiti dal costruttore dell'edificio.

*\* Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1988, n. 6681, Balestrero c. Cond. V. Puggia.*

Il lastrico solare, anche attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini - ovvero in proprietà esclusiva dello stesso - svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò, ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., le spese per la sua riparazione o ricostruzione sono poste per due terzi a carico del condominio. Di conseguenza, anche i danni cagionati dalla mancata manutenzione del lastrico o del manto impermeabile che protegge l'ultimo piano dell'edificio non possono essere messi interamente a carico del proprietario o usuario del lastrico stesso, ma debbono essere risarciti col concorso del condominio nella proporzione prevista dalla citata norma.

*\* Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1987, n. 1618, Miglio c. Mosca.*

In tema di ripartizione delle spese condominiali le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135 c.c. sono circoscritte alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, che non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe venendo ad incidere sul diritto individuale del singolo condomino di concorrere nelle spese per le cose comuni dell'edificio condominiale in misura non superiore a quelle dovute per legge, possono conseguire soltanto ad una convenzione cui egli aderisca. Pertanto è nulla e non meramente annullabile, anche se presa all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di ripartizione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c., senza che i condomini abbiano manifestato la espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso, con la conseguenza che detta nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., anche dal condomino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla deliberazione stessa, purché alleghi e dimostri di avervi interesse per derivare dalla deliberazione assembleare un apprezzabile suo pregiudizio, non operando nel campo del diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere.

*\* Cass. civ., sez. II, 3 maggio 1993, n. 5125, Marimonti c. Buoncristiano e Condominio di via Cadlolo n. 118/134.*

La funzione delle terrazze a livello di copertura dei piani sottostanti non è essenziale e preminente come nel caso dei lastrici solari condominiali, bensì meramente sussidiaria rispetto all'altra derivante dalla loro natura e caratteristica di estensione ed integrazione dell'appartamento cui sono annesse. Conseguentemente, la ripartizione delle spese di manutenzione o ricostruzione deve effettuarsi tra il proprietario della terrazza e gli altri condomini in proporzione dei vantaggi da essi rispettivamente ritrattati, soccorrendo all'uopo la disciplina degli artt. 1123 e 1126 cod. civ., salvo che le spese si siano rese necessarie per fatto imputabile solo a chi ha l'uso esclusivo del terrazzo.

*\* Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 1986, n. 1029, Tersigni c. Pullini.*

La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello va sopportata per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi da tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico o la terrazza serve, in proporzione del valore del piano di ciascuno. Pertanto, non solo bisogna separare i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico e della terrazza, per porre a loro carico un terzo dell'onere della ricostruzione o riparazione, ma, nell'ambito dei rimanenti condomini, va fatta un'ulteriore distinzione fra coloro che hanno e coloro che non hanno appartamenti nella zona dell'edificio coperta dal lastrico o dalla terrazza.

*\* Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1974, n. 244.*

L'obbligo dei condomini dell'edificio cui il lastrico solare serve di copertura, di concorrere nelle spese di ricostruzione e di manutenzione dello stesso - ancorché esso sia in tutto o in parte sottratto all'uso comune - trova fondamento non già nel diritto di proprietà sul lastrico medesimo ma nel principio in base al quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'utilitas che la cosa da riparare o da ricostruire è

destinata a dare ai singoli loro appartamenti. Da tanto consegue che anche i correlativi poteri deliberativi dell'assemblea restano circoscritti nell'ipotesi anzidetta alle decisioni concernenti la riparazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico solare, inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti etc.) senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo, ovverossia il suo carattere reale o personale, spettante a taluni condomini, i quali soltanto, quali fruitori delle relative utilità debbono sostenere le spese di riparazione e manutenzione e 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. II, 5 novembre 1990, n. 10602, Pieragnoli c. Cond. V. Coppo.*

La disposizione dell'art. 1126 c.c., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario. In tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi (nella specie: imperfetta impermeabilizzazione e difetti nei canali di scarico delle acque piovane che avevano invaso le proprietà sottostanti) la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio.

\* *Cass. civ., sez. II, 24 agosto 1990, n. 8669, Zorzan c. Omodei.*

Nel condominio degli edifici, il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia alterato e violato, senza il consenso ed in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore pro indiviso sulla cosa medesima. Pertanto, con riguardo al lastrico solare, cui è connaturata la funzione di copertura delle parti sottostanti dell'edificio condominiale, commette spoglio il condominio che ne immuti lo stato di fatto o ne alteri la destinazione, con l'effetto di escludere o ridurre apprezzabilmente, anche soltanto sul piano delle possibilità o modalità di esercizio (accessibilità, ispezionabilità del manufatto), le precedenti facoltà di utilizzazione e godimento del lastrico stesso - riguardo in questa specifica funzione - degli altri condomini, restando irrilevante, in tale ipotesi, che l'eventuale fine della immutazione sia quella di consentire o rendere più agevole allo spoliator l'utilizzazione del lastrico solare come piano di calpestio, non astrattamente incompatibile con la sua funzione di copertura.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 marzo 1993, n. 2947, Santi c. Addari.*

Le spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare di un edificio, cui va assimilata la terrazza a livello, devono essere sopportate a norma dell'art. 1126 c.c., in ragione di un terzo dal condomino che ne abbia l'uso esclusivo, restando gli altrui due terzi della spesa stessa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti ai quali il lastrico o la terrazza serve di copertura. Pertanto il proprietario esclusivo del lastrico o della terrazza è tenuto alla doppia contribuzione soltanto quando sia proprietario anche di una delle unità immobiliari sottostanti, in proporzione al valore della medesima.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1992, n. 11449, Ridella c. Morano.*

Il principio della rimborsabilità al condominio - in assenza di autorizzazione dell'organo competente - delle sole spese da costui sostenute in via d'urgenza deve essere applicato anche alle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico in uso esclusivo del condomino, trattandosi di spese comunque destinate ad essere ripartite tra tutta la collettività condominiale (secondo i criteri dell'art. 1126 c.c.) in funzione della comune utilità del bene quale copertura dell'edificio.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 27 maggio 1993, Ceva Valla c. Cond. Di via Roentgen nn. 16/18 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1994, 128.*

I proprietari dei lastrici solari rispondono delle spese rese necessarie dal godimento esclusivo delle terrazze, come nel caso di danni provocati da sovraccarichi o da esondazioni, così come rispondono delle spese destinate al ripristino della parte interna dei parapetti.

\* *Corte app. civ. Milano, 15 settembre 1989, n. 1345.*

E' illegittimo, per contrasto con l'art. 1126 c.c., il criterio di riparto o di spesa che, in relazione ad opere di riparazione o ricostruzione della copertura di un edificio, oneri i soli condomini utenti in via esclusiva delle

spese di pavimentazione, limitando l'applicazione del diverso criterio di cui all'articolo citato, alle spese di impermeabilizzazione.

\* *Trib. civ. Genova, 7 novembre 1990.*

Nel caso in cui un lastrico solare non svolga alcuna funzione di copertura dello stabile condominiale o, se lo svolga, lo faccia del tutto inutilmente e contro la volontà dei condomini, le spese per la sua manutenzione vanno ripartite ex art. 1123, secondo comma, c.c. e non ex art. 1126 c.c.

\* *Trib. civ. Roma, sez. V, 18 marzo 1993, n. 4499, Boccardi e altra c. Condominio di via Santuario della Regina degli Apostoli n. 25 di Roma, in Arch. loc. e cond. 1993, 746.*

I condomini di un edificio cui un lastrico solare serve da copertura hanno l'obbligo di concorrere nelle spese di ricostruzione e di manutenzione, ancorché esso sia in tutto od in parte sottratto all'uso comune, perché tale obbligo trova fondamento non già nel diritto di proprietà del lastrico, ma nel principio in base al quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione della utilità che la cosa da riparare o ricostruire è destinata a dare ai singoli.

\* *Trib. civ. Milano, 4 luglio 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 633.*

Le spese di manutenzione di una copertura a lastrico con funzione di sostegno di un'area verde condominiale, vanno ripartite tra i condomini proprietari del lastrico e della sovrastante area verde da una parte e i proprietari delle sottostanti autorimesse, e devono essere rapportate alla diversa utilità ritratta, che può equitativamente fissarsi rispettivamente in 1/3 e 2/3. Gli interventi di manutenzione di tale copertura sono di competenza dell'amministratore, ed è l'assemblea che delibera sulle spese di manutenzione straordinaria.

\* *Trib. civ. Parma, 18 dicembre 1995, n. 940, Del Canale c. Condominio di via Volturmo n. 18 in Parma e Condominio di via Ravà n. 1 in Parma, in Arch. loc. e cond. 1996, 75.*

Deve porsi a carico dei soggetti interessati alla funzione di copertura della terrazza a livello la quota (dell'importo pari ai due terzi dell'intera spesa) proporzionale alla parte di edificio condominiale in cui sono contenute le proprietà comuni e quelle esclusive, calcolando opportunamente la misura dell'incidenza di tali parti.

\* *Trib. civ. Milano, 7 novembre 1994, in Giust. civ. 1995, I, 1371.*

Nel caso di rifacimento di una terrazza a livello, attrezzata e corredata da aiuole in muratura, posta al primo piano e costituente il tetto di un solo locale adibito ad autorimessa, le spese condominiali devono essere ripartite secondo i criteri indicati dall'art. 1126 c.c.

\* *Trib. civ. Genova, sez. III, 14 febbraio 1996, n. 417, Accame c. Corsanego, in Arch. loc. e cond. 1996, 400*

La disciplina di cui all'art. 1126 non è applicabile in ordine alla ripartizione delle spese di riparazione di un terrazzo che, pur svolgendo funzione di copertura per una limitata colonna di appartamenti, è nella libera disponibilità di tutti i condomini.

\* *Corte app. civ. Milano, 9 marzo 1990, n. 392, in Arch. loc. e cond. 1991, 325.*

#### **q) Uso esclusivo del lastrico**

L'art. 1126 c.c., nel prevedere la possibilità di uso esclusivo del lastrico solare, non specifica la natura giuridica di tale diritto, il quale può avere carattere reale o personale ed è comunque quello che risulta dal titolo, ma, in mancanza di titolo, ha vigore la regola generale del regime di comunione, dato che la superficie (della terrazza-lastrico solare) serve pur sempre a coprire i vani sottostanti dell'edificio condominiale, e che tale regime non è escluso dal solo fatto che dal bene uno o più comproprietari traggano utilità maggiori rispetto agli altri. Perché una terrazza a livello, che espliciti anche funzione di copertura dei piani sottostanti, possa ritenersi di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento da cui alla terrazza medesima si accede, è necessario che essa faccia parte integrante, da un punto di vista strutturale e funzionale, del piano cui è annessa, di tal che la funzione di copertura dei piani sottostanti si profili, come meramente sussidiaria.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1974, n. 1501.*

Il condomino che, essendo titolare del diritto di uso esclusivo sul lastrico solare, vi rinunzi è esonerato dalla contribuzione nelle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico secondo il criterio dell'art. 1126 c.c., e

deve parteciparvi in base alla quota millesimale di proprietà, non potendo estendersi analogicamente alla rinuncia ad un particolare diritto di uso sulla cosa comune la norma dell'art. 1118, secondo comma, c.c., in base alla quale la rinuncia al diritto di proprietà sulle cose comuni non esonera il rinunziante dalle spese per la loro conservazione, dal momento che tale norma, oltre a costituire deroga all'opposto principio generale stabilito dal primo comma dell'art. 1104 c.c., trova la sua ratio nell'inscindibile collegamento tra la fruizione della proprietà comune e la fruizione di quella individuale e nella conseguente esigenza di non consentire e al condomino di sottrarsi alla contribuzione nelle spese per la conservazione di beni dei quali egli continuerebbe necessariamente a godere pur dopo avervi rinunciato, che non sussiste invece nel caso di un bene il cui godimento, puramente eventuale, è rimesso alla libera determinazione del suo titolare e con la rinuncia di questi si trasferisce alla collettività dei condomini.

\* Cass. civ., sez. II, 10 aprile 1996, n. 3294, Meroli c. Bonfiglio.

Il diritto esclusivo di calpestio del lastrico solare può essere acquistato per usucapione.

\* Cass. civ., 17 aprile 1973, n. 1103.

Il condomino è legittimato ad impugnare con l'azione di nullità ex art. 1421 c.c. una deliberazione assembleare come esorbitante i poteri che competono all'assemblea purché deduca e dimostri di avere interesse all'accertamento della nullità, e cioè che la deliberazione impugnata gli arreca un apprezzabile pregiudizio ( nella specie di un condomino avente l'uso esclusivo di una parte del lastrico solare aveva fatto valere la nullità della deliberazione assembleare che aveva deciso il rifacimento della pavimentazione per tutta la superficie del lastrico medesimo sostituendo altro tipo di mattonato a quello preesistente, senza indicare quale concreto pregiudizio era a lui derivato dall'anzidetta sostituzione).

\* Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10602, Pieragnoli c. Cond. V. Coppo.

#### **r) Vedute**

Al fine di configurare una veduta da terrazze, lastrici solari e simili, è necessario che queste opere, oggettivamente considerate, abbiano quale destinazione normale e permanente, anche se non esclusiva, quella di rendere possibile l'affacciarsi sull'altrui fondo vicino, così da determinare il permanente assoggettamento al peso della veduta; e non occorre che tali opere siano sorte per l'esclusivo scopo dell'esercizio della veduta, essendo sufficiente che esse, per l'ubicazione, la consistenza e la struttura, abbiano oggettivamente la detta idoneità.

\* Cass. civ., sez. II, 17 novembre 1990, n. 11125, De Carlo c. Console.

### **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

**[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)**