

Quando il lastrico solare ad uso esclusivo copre parti condominiali

L'art. 1126 cod. civ. stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; "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".

Ciò posto, si pone il problema di come vada applicato questo criterio nel caso in cui il lastrico in questione serva da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali. Sulla questione è intervenuta di recente la Cassazione che, con ordinanza n. 11484 del 10.5.'17, ha precisato che il predetto art. 1126 cod. civ., "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 condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura". Con la conseguenza che "restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni".

Più in particolare, secondo la Corte l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei suaccennati due terzi della spesa non deriva "dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante" al lastrico oggetto della riparazione. Infatti – osservano ancora i giudici di legittimità a sostegno della loro tesi – è inevitabile che il lastrico di uso esclusivo copra "una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, 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 condòmini, l'art. 1126 cod. civ., non avrebbe alcuna pratica applicazione".

Insomma, laddove un lastrico solare ad uso esclusivo serva anche da copertura a beni comuni, ciò comunque non rileva ai fini di quanto previsto dal più volte citato art. 1126 cod. civ. Naturalmente, è appena il caso di precisare, che se un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in punto, è a tale previsione che occorre necessariamente far riferimento.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Contenziosi sulle spese; Trasporto materiali e ascensore; Giudice di pace dal 2025; Pellicola "a specchio"; Gravi irregolarità "per la revoca"; Buona educazione e diritto di veduta; Bilancio preventivo, spese per il riscaldamento*

da *Confedilizia notizie*, maggio '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.