

» di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente sulla casa

Il lastrico solare

Una questione sulla quale sorgono spesso discussioni in ambito condominiale riguarda le spese di spettanza del condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, e ciò, in particolare, allorché tali spese concernano elementi che non svolgano funzione di copertura dell'edificio come le ringhiere: in tal caso, infatti si pone il dubbio se vadano comunque applicati i criteri di riparto di cui all'articolo 1126 codice civile.

Precisato che per lastrico

solare è da intendersi la superficie piana orizzontale di copertura dell'edificio (e che le relative riparazioni sono da porsi a carico dei condòmini ai quali detto lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e a carico del titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo), occorre sapere, con riguardo al tema di interesse, che secondo la giurisprudenza sono da ritenersi «a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto

le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura», mentre «tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti», in base alla proporzione di cui al citato articolo 1126 cod. civ. (cfr., ex multis, Cass.

sent. n. 2726 del 25.2.'02).

Venendo al caso che ci occupa deriva che spese collegate a elementi non finalizzati alla copertura dell'edificio, quali le ringhiere, non possano che gravare unicamente in capo al condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico. Ciò sempreché - ben inteso - un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

\*Presidente

Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

