



Nota tecnica: Ripartizione spese lastrico solare

Le contrastanti soluzioni proposte da alcuni condòmini fanno venire dubbi .

Cerco di fare chiarezza anche a me stesso analizzando un Caso di specie:

Appartamento posto all'ultimo piano che ha sopra di sé solo il lastrico solare, di uso esclusivo di alcuni condòmini.

Apprendo la soffittatura (in parte crollata) si è rilevato che il solaio di copertura di tale appartamento (che regge il lastrico) è pesantemente ammalorato e necessita di intervento urgente.

Dubbi:

Le opere di bonifica e ricostruzione devono seguire le regole previste dal 1125 (cioè metà a carico del condominio e metà a carico del proprietario dell'appartamento sottostante), oppure del 1126 (visto che il lastrico è di uso esclusivo di alcuni condòmini) ?

Precisazioni:

1) **Il Solaio**, nel linguaggio Tecnico Specialistico Edile, è quella struttura piana orizzontale (a travi di legno o di acciaio o travetti armati) che suddivide verticalmente i piani intermedi di un edificio, servendo da soffitto al vano sottostante e da pavimento a quello soprastante.

Per le spese di manutenzione relative alla ricostruzione e/o riparazione dei solai intermedi si applica l'art.1125 del C.C. (50% condominio e 50% proprietario piano sottostante).

2) **Il Lastrico Solare** è una copertura, di un edificio, piana leggermente inclinata per consentire il deflusso delle acque meteoriche posta al di sopra del solaio dell'ultimo piano; normalmente impermeabilizzato e con pavimento in piano. Può essere accessibile o inaccessibile. Può essere di proprietà comune dei condòmini ed usato da tutti o da soltanto uno dei condòmini; Il Lastrico Solare serve solo da Copertura o Terrazza, se reso agibile provvedendo alla protezione con i parapetti con una altezza minima di 1.00 metro.

Per le spese di manutenzione del lastrico solare si applica l'art.1123 o l'art.1126 del C.C. (1/3 a Carico del Proprietario e/o di chi ne ha l'Uso Esclusivo i restanti 2/3 devono essere suddivisi fra i Coperti (in verticale), anche se parzialmente, in proporzione ai Millesimi di Proprietà. Il Proprietario o l'avente uso esclusivo deve partecipare anche alla spesa dei 2/3 se ha un Cespite "sotto" la Terrazza/lastrico solare.

Il Lastrico Solare non si deve confondere con il solaio.

Nel Caso di specie **trattasi sia di Lastrico Solare** ad Uso Esclusivo le cui Spese devono essere suddivise per 1/3 a carico di chi ne ha l'uso e i 2/3 a carico di tutti i Condòmini che dalla stesso sono coperti, anche se parzialmente, in proporzione ai Millesimi di Proprietà, **che di solaio** (anche se non intermedio) per la cui ricostruzione le spese competono al 50% al proprietario dell'unità sottostante e 50% al condominio pro quote.



Deduzioni:

Per la demolizione e ricostruzione del solo solaio le spese competono al 50% al condominio pro quote e 50% al proprietario dell'unità sottostante (art. 1125)

Per la demolizione e e ricostruzione del lastrico solare, la ripartizione da effettuare è quella descritta dal codice all'art. 1126,, quindi un terzo della spesa sarebbe sostenuta dai proprietari del lastrico ad uso esclusivo, e i restanti due terzi dal condominio (spese per l'impermeabilizzazione e la pavimentazione);

Per rafforzare le succitate deduzioni giova citare la sentenza e l'articolo di regolamento seguenti.

A) SENTENZA 25-02-2002 n. 2726

“oggetto della presente controversia si risolve, (argomentando dagli artt. 1124, 1125 c.civ. che espressamente distinguono, con riferimento alle scale, ai soffitti, alle volte ed ai solai, fra spese di "ricostruzione" e spese di "manutenzione") intendendo il termine "riparazione" di cui all'art. 1126 c.civ., siccome utilizzato dal legislatore, con riferimento ai lastrici solari, quale sinonimo di manutenzione, attinente cioè a quegli interventi sulle parti di lastrico, deteriorate dall'uso esclusivo, ma, comunque, collegate alla funzione di copertura dei piani sottostanti, cui il lastrico solare strutturalmente adempie; interventi di manutenzione, quindi, che, tenuto conto della netta distinzione operata dall'art. 1126 c.c., non sono assimilabili a quelli definiti da tale norma di "ricostruzione", intendendosi, conseguentemente, per tali, quei diversi interventi che incidono sugli elementi strutturali del lastrico solare, quali ad es. il solaio portante, la guaina impermeabilizzante ecc.

Interpretando erroneamente l'art. 1126 c.civ. la corte d'appello ha conseguentemente errato nell'individuare il significato da attribuire alla clausola contrattuale, in quanto considerando il termine "manutenzione" come comprensivo anche della manutenzione straordinaria, ha omesso di distinguere gli interventi configurabili come "riparazioni" connessi all'uso esclusivo, ma pur sempre collegati alla funzione di copertura del lastrico, da quegli interventi di "ricostruzione" riconducibili esclusivamente alla funzione di copertura e non attinenti all'uso.

In accoglimento del primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, la sentenza impugnata, va, perciò, cassata con rinvio, anche per le spese, ad altra sezione della corte di appello di Napoli che provvederà ad un nuovo esame della controversia in applicazione dei principi su enunciati.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbiti gli altri motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa anche per le spese, ad altra sezione della corte d'appello di Napoli.”

B) Articolo del regolamento condominiale tipo utilizzato dal sottoscritto:

Art.XX - Le spese di manutenzione e ricostruzione di ciascun solaio di copertura dell'ultimo piano e dei solai ricoprenti locali sottostanti alle terrazze sono, per metà a carico di tutti i condomini proporzionalmente ai millesimi di cui alla tabella, e per l'altra metà a carico del proprietario dei locali sottostanti alle terrazze. La ripartizione delle spese per la manutenzione o riparazione delle terrazze (masso, impermeabilizzazione, pavimentazione) è fatta a norma dell'art.1126 del codice civile vigente.

Como li 14.03.2017