

14 giugno 2010 9:18

Lastrico solare: chi paga che cosa?

di [Alessandro Gallucci](#)

La sentenza 15 aprile 2010 n. 9084 della Corte di Cassazione offre lo spunto per tornare a parlare del lastrico solare, dell'imputazione delle responsabilit  concernenti i danni da esso provenienti e di conseguenza del regime di ripartizione delle spese.

Innanzitutto va detto che il lastrico (o i lastrici) sono cose che debbono essere considerate di propriet  comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. Cio' vuol dire che salvo diversa disposizione contrattuale questa parte dell'edificio sara' in compropriet  tra tutti condomini.

In tal caso, non si pongono problemi in relazione alla ripartizione delle spese ed alle responsabilit . Il custode del bene dovra' sempre essere considerato il condominio ed i costi per la manutenzione dovranno essere ripartiti tra tutti i proprietari delle unit  immobiliari ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c.: cioe' sulla base dei millesimi di propriet .

Il codice civile disciplina anche il caso del lastrico di propriet  comune ma dato in uso esclusivo ad uno o piu' condomini. In tal caso trovera' applicazione l'art. 1126 c.c. a norma del quale *"quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non e' 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"*.

Come ha precisato la Corte di Cassazione *"il presupposto per l'applicabilit  di tale norma [cioe' l'art. 1126 c.c. n.d.A.] e' che un condomino abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, (...), ne' ai fini dell'applicabilit  della norma in questione e' sufficiente la presenza solo dell'altra condizione prevista dalla stessa e cioe' il fatto che il lastrico solare non serva da copertura a tutte le unit  immobiliari costituenti il condominio"* (Cass. 20 marzo 2009 n. 6889 (http://www.aduc.it/articolo/lastrico+solare+condominiale+uso+incide+sui+criteri_15940.php))

Come per i lastrici di uso esclusivo ma di propriet  comune, l'art. 1126 c.c., per analogia, trovera' applicazione anche nel caso di lastrici e terrazze a livello (si pensi ai piani attici) di propriet  ed uso esclusivo.

In sostanza, data l'ineliminabile funzione di copertura dell'edificio svolta dal lastrico, il legislatore, in linea generale e fatto salvo il caso di colpa del proprietario o usuario esclusivo, ha inteso porre l'onere economico e la responsabilit  della conservazione del bene in capo a tutta la compagine condominiale.

Chiarito da un punto di vista strettamente formale quando trova applicazione il succitato art. 1126 c.c., occorre comprendere per quale tipo di danni sara' invocabile questa norma.

Specificando ancora meglio ci si e' chiesti se l'art. 1126 c.c. dovra' essere applicato, ad esempio, per tutti i danni da infiltrazione (che in relazione a questa parte comune sono la causa principale di contenzioso) oppure se sia sempre e comunque necessario verificarne la causa.

In tal senso la sentenza della Cassazione citata in principio ci e' utile poiche', in quell'occasione i giudici, uniformandosi ad un proprio precedente, hanno affermato che *"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 vetust  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 responsabilit  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. 15 aprile 2010 n. 9084).

Cio' vuol dire che qualora si accertasse che il danno e' causato da difetti originari dell'immobile, la responsabilit  e quindi il risarcimento dovranno essere posti a carico del proprietario o usuario esclusivo.

Come questo soggetto potra' difendersi in giudizio?

E' evidente che trattandosi di una responsabilit  ex art. 2051 c.c., in sostanza di una responsabilit  oggettiva, per il proprietario le possibilit  di andare esenti da condanna saranno davvero limitate. Tuttavia se il difetto puo' essere considerato come grave, il proprietario del lastrico, se ancora nei termini, potra' agire contro il costruttore per far valere la garanzia decennale ex art. 1669 c.c.