

11 dicembre 2020 9:40

Il Condominio. La manutenzione del lastrico solare è obbligo del condominio

di [Laura Cecchini](#)



In materia di condominio sono ricorrenti le controversie che attengono alle problematiche afferenti alla manutenzione dei **lastrici solari**, in particolare, a seguito del verificarsi di percolazioni o infiltrazioni.

Sovente, non sempre vi è un celere intervento da parte del condominio alla risoluzione delle circostanze sopra illustrate, per cui, l'unica *chance* per affrontare la questione in ordine alla omessa **manutenzione** è il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Il caso portato all'attenzione del Tribunale di Milano (**sentenza n. 7246** del 13 novembre 2020) offre l'occasione per ricordare le norme ed i principi che interessano le vertenze aventi ad oggetto, appunto, la necessaria esecuzione di **opere al lastrico solare** nonché il risarcimento di eventuali danni patiti dai singoli condomini e strettamente correlati alla mancata predisposizione dei doverosi lavori di conservazione.

Nella **vicenda** in esame, la disamina del Tribunale si incentra sull'inquadramento della fattispecie concreta partendo dalla situazione di fatto emersa, anche e soprattutto, all'esito dell'espletamento di consulenza tecnico di ufficio (CTU), indagine necessaria e propedeutica ai fini dell'accertamento e verifica della fondatezza della domanda.

Manutenzione del lastrico solare, l'iter giudiziale

Una condomina ha convenuto in giudizio il condominio per sentirlo condannare allo svolgimento di **lavori di riparazione** al lastrico solare atti ad impedire il ripetersi di ulteriori danni alla propria unità immobiliare oltre al risarcimento di quelli subiti.

Il **condominio** non si costituiva per cui il Giudicante dichiarava la contumacia ed ammetteva la CTU richiesta. Concluso l'esame peritale dello stato dei luoghi, veniva fissata udienza di precisazione della conclusioni e, successivamente, ordinata la discussione orale della causa.

Il giudice di prime cure ha accolto, parzialmente, la domanda per i motivi, in appresso, rappresentati.

Il lastrico solare

E' noto che il lastrico solare rientra tra le **parti comuni dell'edificio**, come indicato, testualmente all'art. 1117, comma I, n.1) Cod. Civ.

In conseguenza, coscienti che grava sul condominio provvedere alla **manutenzione** delle parti comuni, è preliminare procedere ad una serie di controlli ed accertamenti per poter assumere la sussistenza di un dovere di intervento del condominio.

E' primario, per un compiuto esame dell'oggetto della vertenza, come quella *de qua*, effettuare un riscontro, tramite consulenza tecnica, della situazione esistente che dovrà prendere in considerazione lo stato dei luoghi, compresa la presenza di eventuali deficienze e/o difetti manutentivi del lastrico solare, per vedere accolta la domanda promossa.

La **perizia** (CTU) è, quindi, elemento indefettibile per poter apprendere, consapevolmente, la sussistenza o meno dei lamentati vizi nonché l'opportunità ed urgenza di programmare ed attuare le lavorazioni necessarie alla loro

rimozione, ovvero al ripristino di una situazione di adeguatezza delle condizioni di manutenzione.

Dalle conclusioni a cui è giunto il CTU è emerso, inequivocabilmente che la facciata e le pareti condominiali erano interessate da colate di salnitro che raggiungevano il terrazzo della condomina.

La causa di dette manifestazioni è stata rinvenuta per un difetto di protezione dell'opera muraria, corrispondente al solaio del terrazzo del piano superiore a quello della attrice, dalle infiltrazioni di acqua piovana e da irrigazione.

Tuttavia, se l'esplorazione ed analisi dei luoghi ha accertato la causa delle colate di salnitro ed indicato i rimedi per impedirne la ripetizione, non ha rilevato la presenza di danni alla proprietà dell'attrice.

Lastrico solare, obbligo di manutenzione e responsabilità

Nell'ambito che ci occupa, è appropriato rammentare che il condominio, quale custode dei beni e servizi comuni, è chiamato a porre in essere una gestione degli stessi mediante l'assunzione di tutte le misure opportune ed utili per la loro corretta **manutenzione**.

Invero, in rispondenza al disposto di cui all'**art. 1130, comma I, n.4) Cod. Civ.**, il condominio è onerato dall'obbligo di *<compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio>*.

Il precetto della suddetta norma è volto a prevenire che le **parti comuni** possano arrecare un danno ad uno stesso condomino o a terzi.

L'inadempimento al dettato normativo dell'art. 1130, comma I, n.4) Cod. Civ. legittima ciascun condomino ad agire qualora si manifestino vizi ad una parte comune per omissioni di manutenzione sulla stessa.

Nell'ipotesi de qua, dalla consulenza tecnica resa nel corso del giudizio è emerso un chiaro difetto di costruzione del solaio del terrazzo posto al quarto piano, che funge da copertura dell'intero fabbricato.

Pertanto, richiamando l'art. 1130, comma I, n.4) Cod. Civ., è pacifico che l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, trattandosi di lastrico solare *"grava su tutti i condomini, con ripartizione delle spese ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1126 c.c."* (Cass. Civ. n.11774/1992).

A conferma, la **Corte di Cassazione**, a Sezione Unite, ha statuito che *"in tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio"* **Cassazione Civile, SS.UU., sentenza n. 9449/2016**.

In conclusione, per i motivi sopra evocati, il **condominio**, quale soggetto obbligato, è stato condannato alla esecuzione degli interventi indicati nella CTU e, quindi, è stata accolta la domanda avanzata in proposito, mentre è stata respinta quella relativa alla richiesta di risarcimento danni in quanto non è stato dimostrato alcun nocumento alla proprietà privata della attrice ma, unicamente, alla facciata e pareti condominiali per il cui risarcimento quest'ultima non ha alcuna **legittimazione attiva**.

[Scarica Trib. Milano 13 novembre 2020 n. 7246](#)

(da [Condominioweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)