

L'uso esclusivo del lastrico comune e i diritti degli altri partecipanti.

Il lastrico solare rientra tra le parti comuni del fabbricato per quanto previsto espressamente dall'**art.1117 del Codice Civile**.

La contribuzione per le spese di manutenzione del lastrico viene, quindi, determinata pro quota normalmente mediante il criterio di cui all'**art.1123 comma 1 del Codice Civile**, ossia in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino, salvo diversa convenzione.

La presunzione del lastrico quale parte comune del fabbricato può essere superata da un diverso titolo.

Nel caso di lastrico solare di uso esclusivo, la contribuzione per le spese di manutenzione viene determinata mediante il criterio di cui all'**art.1126 del Codice Civile**, ossia con l'attribuzione della spesa nella misura di un terzo per i condomini che ne hanno l'uso esclusivo e nella misura dei due terzi per quelli a cui il lastrico solare serve da copertura.

Questi sono i criteri normativi per la contribuzione alle spese del lastrico solare.

Mentre sussistono casi in cui l'uso esclusivo è previsto nel titolo di proprietà o nel regolamento di condominio (si pensi al proprietario del piano attico con accesso al lastrico), ve ne sono altri in cui l'uso esclusivo del lastrico viene di fatto esercitato da uno o più condomini in mancanza di specifica previsione.

Una controversia, che ha trovato di recente soluzione dinanzi alla Corte di Cassazione, vede un fabbricato condominiale il cui lastrico solare è accessibile solo tramite la proprietà esclusiva di un condomino (nella fattispecie attraverso una botola nell'appartamento dell'ultimo piano).

Tale accesso contraddistingue il manufatto comune come lastrico solare e non come tetto.

Il proprietario dell'appartamento all'ultimo piano, utilizzando il lastrico solare attraverso la botola che aveva nell'occasione allargato, aveva dato corso ad opere di carattere estetico consistenti nell'apposizione di alcune fioriere e di un gazebo rimovibile e nella chiusura di una canna fumaria non attiva.

Uno dei condomini aveva proposto azione giudiziaria dinanzi al Tribunale di Lecce per far accertare e dichiarare la proprietà comune del lastrico solare, pur accessibile dalla proprietà esclusiva, e condannare alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle opere eseguite. Il Tribunale di Lecce con sentenza n.291 del 2012 aveva accolto la domanda.

Il proprietario dell'appartamento in cui insisteva la botola di accesso al lastrico, aveva impugnato la sentenza di primo grado insistendo, nell'appello, sul suo diritto di proprietà esclusiva del lastrico e sulla legittimità delle opere eseguite.

La Corte di Appello, con sentenza n.1056 del 29.12.2015, aveva rigettato il gravame confermando che il lastrico solare era di proprietà comune ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile in mancanza di titolo contrario ma considerava legittime le opere eseguite dal singolo condomino sul lastrico medesimo.

L'allargamento della botola e la installazione delle fioriere e del gazebo rimovibile sul lastrico, infatti, non potevano reputarsi in grado di pregiudicare né il decoro architettonico del fabbricato né la facoltà degli

altri condomini di poter comunque utilizzare il lastrico, sebbene con la difficoltà di non avere un autonomo accesso, come la botola ubicata nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva. Non costituiva attività illegittima la chiusura di una canna fumaria inattiva.

Tuttavia poiché gli interventi erano stati eseguiti unilateralmente dal proprietario dell'ultimo piano, quest'ultimo non poteva pretendere il rimborso pro quota da parte degli altri condomini.

La Corte di Appello, in ragione del parziale accoglimento dell'appello, aveva quindi ritenuto che dovessero essere compensate per la metà le spese di lite.

Il condomino non proprietario dell'appartamento con la botola proponeva ricorso per Cassazione mentre l'altro condomino resisteva con controricorso.

La Corte di Cassazione, con la sentenza 07.11.2018 n.28418, ha escluso che fossero state violate le disposizioni di cui agli artt.1117, 1102 e 1120 del Codice Civile riaffermando e consolidando il proprio orientamento (cfr. Cass. n.4256/2018, Cass. n. 16260/2017, Cass. n. 6253/2017, Cass. n. 2500/2013, Cass. n. 14107/2012).

La Cassazione ha riaffermato il principio secondo cui il condomino che abbia in uso esclusivo il lastrico di copertura dell'edificio e che sia proprietario dell'appartamento sottostante ad esso può, ove siano rispettati i limiti ex art. 1102 del Codice Civile, collegare l'uno e l'altro mediante il taglio delle travi e la realizzazione di un'apertura nel solaio, con sovrastante bussola, non potendosi ritenere, salvo inibire qualsiasi intervento sulla cosa comune, che l'esecuzione di tali opere, necessarie alla realizzazione del collegamento, di per sé violi detti limiti e dovendosi, invece, verificare se da esse derivi un'alterazione della cosa comune che ne impedisca l'uso, come ad esempio, una diminuzione della funzione di copertura o della sicurezza statica del solaio.

La Suprema Corte, affermata comunque la proprietà comune del lastrico solare in mancanza di un titolo contrario, di fatto, nelle fattispecie esaminate, ne consente al proprietario dell'ultimo piano l'uso esclusivo con i limiti di cui all'art.1102 comma 2 del Codice Civile.

Tale limite, con riferimento al lastrico solare, si concretizza nel divieto di alterare la funzione di copertura, la sicurezza statica ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Di fatto, l'uso che agli altri condomini residua, in mancanza di un accesso comune, è quello correlato alla funzione di copertura del manufatto comune. Ne consegue che, nel caso in cui si proceda alla esecuzione di opere di manutenzione del lastrico, in fattispecie come quelle testè illustrate, il criterio di ripartizione della spesa non potrà non essere quello fissato dall'art.1126 del Codice Civile.