



cerca...

Cdw

11836

1799

64329 utenti registrati

Trova

[Home](#)
[B.dat](#)
[Forum](#)
[Ebook](#)
[Sentenze](#)
[Leggi](#)
[Articoli](#)
[Moduli](#)
[Newsletter](#)
[Aziende e Prodotti](#)

LASTRICO SOLARE E TERRAZZA. DIFFERENZE, RESPONSABILITÀ NELLA CUSTODIA E DANNI

Segnala

Stampa

1

3

6

 Amministratori di condominio,
 Professionisti, Ditte e Imprese su
[PagineProfessionisti.it](#), by CDW.

Lastrico solare e terrazza. Differenze, responsabilità nella custodia e danni

09/05/2012

di Luigi Modaffari

Definizione

Il lastrico solare può essere definito come quella superficie piana che è posta alla parte superiore del condominio e svolge essenzialmente la funzione di copertura. Nel caso in cui sia circondata da ringhiere per consentire l'affaccio, questo prende il nome di terrazza. Il lastrico solare può essere di proprietà comune ad uso esclusivo, di proprietà esclusiva oppure di proprietà ed uso comune.

Differenze tra lastrico solare e terrazza

Se entrambe le parti del condominio hanno innegabilmente una funzione di copertura, ebbene, ciò che contraddistingue la terrazza è principalmente dalla funzione di affaccio.

Infatti la giurisprudenza è concorde nell'affermare che "mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno" (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1986, n. 2924).

"Le terrazze a livello si differenziano dai lastrici solari non solo perché la loro funzione essenziale non è quella di copertura dell'edificio, ma anche perché sono delimitate da parapetti i quali servono soltanto a rendere praticabile la terrazza, consentendone ai proprietari l'affaccio ed il più sicuro passaggio" (Trib. civ. Salerno, 10 novembre 1989).

"A differenza dei lastrici solari, che disimpegnano essenzialmente e principalmente il compito di copertura di un edificio, a servizio presumibilmente comune dei proprietari dello stesso, le terrazze a livello devono, invece, considerarsi come facenti parte, strutturalmente e funzionalmente, degli appartamenti da cui vi si accede, ed al cui uso esclusivo esse sono destinate, quali appartenenze degli stessi, in difetto di contrarie risultanze di un titolo" (Cass. civ., 26 febbraio 1959, n. 563)

Obbligo di riparazione del lastrico solare

Chiarito che la funzione specifica del lastrico solare è quella di dare copertura al condominio, la relativa riparazione sarà pertinenza di tutti i condomini, in base ai rispettivi millesimi. Invece, nel caso in cui il lastrico solare sia pertinenza esclusiva di un condominio, questo è tenuto per 1/3 del totale ed il restante è a carico del condominio.

Difatti, la Cassazione con la Sentenza n. 3465 del 2012 ha ribadito un concetto ormai pacifico in giurisprudenza, ovvero che "in tema di condominio di edifici il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. (Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è 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).

Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del

lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; a tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c. (Cass. civ., Sez. III, 17/01/2003, n.642, Cass. civ. Sez. II, 28/11/2001, n. 15131; Cass. civ. Sez. II, 24/07/2000, n. 9651; Cass. civ. Sez. II, 24/07/2000, n. 9651; Cass. civ. Sez. Unite, 29/04/1997, n. 3672)

Obbligo di riparazione della terrazza

Precisato che la funzione caratteristica della terrazza è quella di permettere l'affaccio o altre utilità affini, la relativa riparazione sarà pertinenza di tutti i condomini, in base ai rispettivi millesimi. Ancora, nel caso in cui il lastrico solare sia pertinenza esclusiva di un condominio, questo è tenuto per 1/3 ed il restante è a carico del condominio.

Pure in questo caso è concorde la giurisprudenza nell'affermare che "in tema di condominio di edifici, la terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva o di uso esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che, anche se esso appartiene in proprietà e se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione ai due terzi, ed il titolare della proprietà o dell'uso esclusivo, in ragione della altre utilità, nella misura del terzo residuo (Cass. civ., Sez. III, 13/12/2007, n.26239; Corte App. Roma, Sez. III, 24/07/2007)

Soggetti a cui richiedere i danni

Nell'ipotesi in cui dal lastrico solare, o dalla terrazza, derivi danni all'appartamento sottostante, o comunque ad altre parti esclusive dell'edificio, il proprietario di queste ultime può chiedere i danni sia al condomino che gode in via esclusiva della terrazza sia al condominio, in persona dell'amministratore.

Infatti, "il condomino è legittimato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., a chiedere i danni per infiltrazioni nel suo appartamento al proprietario della terrazza a livello sovrastante, che ha la custodia della stessa **(unitamente al condominio per la parte che funge da lastrico solare)**, ed in quanto tale risponde dei danni a titolo di responsabilità oggettiva per il solo nesso causale esistente fra la cosa in custodia ed il danno arrecato, senza che rilevi la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, imputandosi la responsabilità a chi, di fatto, si trova nella condizione di controllare i rischi inerenti alla cosa (Cass. civ., Sez. II, 25/09/2007, n.19933) Ancora, "la terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio, nei confronti degli appartamenti sottostanti; ne consegue che, ai sensi dell'art. 1126 c.c., obbligati alla riparazione del terrazzo stesso sono i condomini che usufruiscono della copertura del terrazzo in concorso con il proprietario superficario. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo deteriorato per difetto di manutenzione, risponde il condominio in proporzione di due terzi e la titolare della proprietà esclusiva del terrazzo nella misura del residuo terzo (Corte App. Roma, Sez. III, 24/07/2007).

Infine, in base ad una pronuncia del Tribunale di Brescia, la richiesta dei danni per omessa manutenzione del lastrico solare/terrazza può essere posto in essere pure nei confronti di singoli condomini. A riguardo "se per un verso è pacifico che il condominio ha la legittimazione passiva nella causa di danni per infiltrazioni causate dalla cattiva manutenzione di un lastrico solare, per altro verso, appare apodittica ed autoreferenziale l'affermazione secondo la quale tale legittimazione non sorga in capo proprio a coloro che la legge e la stessa giurisprudenza riconoscono come i responsabili in quanto tenuti alla manutenzione del lastrico solare. In buona sostanza il danneggiato potrà chiamare in causa il condominio ma anche i singoli condomini proprio perché costoro sono tenuti singolarmente alla manutenzione del lastrico solare. E la richiesta di danni potrà essere proposta contro ciascun condomino responsabile per l'intero stante la solidarietà della responsabilità dei condomini trattandosi di danno unitario commesso da più persone" (Trib. Brescia, Sez. II, 30/12/2003).

[Avv. Luigi Modaffari](#)

Mi piace 11mila



Seguici su facebook e scopri le ultime anteprime



Per Amministratori di condominio, condomini e professionisti!

NetWork Condominioweb - PagineProfessionisti

Email: info@condominioweb.com

Tutti i diritti riservati.

E' vietata la riproduzione, anche solo in parte, di contenuti e grafica. Copyright 2000 - 2013 - Condominioweb.com
Per eventuali segnalazioni, inviare una mail all'indirizzo info@condominioweb.com - P. Iva 01473350880