

I lastrici solari ad uso esclusivo nel condominio: manutenzione e responsabilità per danni[1].

Autore: Walter Giacardi

In: Diritto civile e commerciale

Per **lastrico solare** si intende la superficie terminale dell'edificio con la funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari, ed è comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, ad eccezione di quelle opere dotate di autonoma consistenza e che abbiano una specifica destinazione in favore del suo utilizzatore esclusivo[2].

La disciplina del condominio dedica ai lastrici solari (e, secondo la maggioritaria interpretazione, anche ai terrazzi "a livello"[3]) **l'art. 1126, cod. civ.:**

"Art. 1126. - Lastrici solari di uso esclusivo. 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".

Dal disposto del citato articolo si comprende come, ai fini della sua applicabilità, debbano sussistere, contemporaneamente, due elementi:

- *uno o più condòmini ha l'uso esclusivo del lastrico[4], a prescindere dalla natura reale o personale del diritto d'uso o dell'attribuzione millesimale[5];*
- *il lastrico serve da copertura a tutte o ad alcune unità immobiliari costituenti il condominio[6].*

La ricorrenza di solo uno dei due elementi non è di per sé sufficiente per l'applicazione della norma[7].

Dunque va preliminarmente compresa una sostanziale differenza: se il lastrico adempie soltanto alla

funzione di copertura dell'edificio, alle riparazioni ed alle ricostruzioni del lastrico sono obbligati solo i condomini, così come al risarcimento dei danni cagionati all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua per difetto di manutenzione, in proporzione alle quote riportate dalle tabelle millesimali di proprietà. Se, diversamente, sussistono i presupposti menzionati per l'applicazione dell'art. 1126, cod. civ. alla riparazione ed al risarcimento dei danni è tenuto, come vedremo infra, anche il titolare dell'uso esclusivo perché il lastrico, oltre la funzione di copertura, offre a quest'ultimo altre utilità[8].

La manutenzione del lastrico solare

Le spese di manutenzione del lastrico - fatto salvo il caso in cui la necessità di manutenzione non derivi da un fatto unicamente imputabile ad un singolo responsabile[9] - devono essere ripartite per un terzo a carico dell'utilizzatore esclusivo e per due terzi dei condomini che usufruiscono della funzione di copertura (i proprietari delle unità edilizie comprese nella colonna di aria sottostante, c.d. "condomini coperti")[10], sulla base del rapporto tra l'utilità connessa all'uso esclusivo del lastrico e quella, ritenuta dalla norma come prevalente, di copertura dell'edificio condominiale[11].

E' lo stesso dato letterale dell'art. 1126, cod. civ. a stabilire che il criterio cardine per la ripartizione delle spese è costituito dall'utilità e dal vantaggio tratto dai proprietari degli immobili cui il lastrico **serve da copertura**. Tale norma costituisce, peraltro, applicazione del più generale principio di cui all'**art. 1123, cod. civ.** che, in tema di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle cose comuni, ne stabilisce la ripartizione in proporzione all'uso che ciascuno può farne[12].

Va precisato che l'art. 1126, cod. civ., nel porre l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni, nella misura di due terzi, a "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", fa espresso riferimento ai soli condomini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, mentre restano esclusi gli altri condomini, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria, di parti comuni[13].

Il criterio di ripartizione è applicabile per ogni spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento della copertura e della pavimentazione, che riguardi la struttura dei lastrici e la loro finalità di copertura, e riguarda altresì le spese relative agli interventi accessori e necessari in via consequenziale e strumentale, riconducibili a vetustà e a deterioramento per difetto di manutenzione o attinenti alle parti del lastrico svolgenti comunque funzione di copertura[14].

A tale stregua, sono da ritenersi a completo carico dell'utilizzatore esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico del tutto avulse dalla funzione di copertura, come - ad esempio - quelle attinenti ai parapetti ed alle ringhiere, tutto ciò che vi è sovrapposto o sporga e che ad esso si colleghi "ab extra" perché dotato di una propria autonomia strutturale/funzionale, e le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui il lastrico sia il prolungamento[15].

La responsabilità per il crollo di un lastrico, determinato da vizi e carenze costruttive dell'immobile, è ascrivibile in via esclusiva all'utente esclusivo, in quanto il danno è conseguente a fatti che coinvolgono la sola responsabilità del custode, e non anche la violazione di obblighi di manutenzione gravanti sul condominio[16].

E' discusso se l'art. 1126, cod. civ. possa applicarsi anche alle riparazioni dovute a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario: per alcune pronunce in tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di **recare danno a terzi, la responsabilità relativa**, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, farebbe carico in via esclusiva all'utilizzatore[17].

In correlazione con l'obbligo di contribuire alla manutenzione, è configurabile il diritto dei condomini di deliberare sui lavori necessari per la riparazione, conservazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico e funzionali alla copertura dell'edificio[18]: la valutazione discrezionale di merito dell'assemblea esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137, cod. civ.[19]. Il proprietario del lastrico è inoltre tenuto a consentire all'amministratore condominiale, quale rappresentante di tutti i condomini interessati, l'accesso al lastrico, al fine di eseguire i lavori di manutenzione necessari ad eliminare le eventuali infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante[20].

Da quanto precede, deriva che è illegittimo un criterio di riparto di spesa che, in relazione ad opere di riparazione o ricostruzione della copertura, oneri i soli utenti in via esclusiva delle spese di pavimentazione, limitando l'applicazione del diverso criterio di cui all'art. 1126, cod. civ. alle spese di impermeabilizzazione[21].

È inoltre nulla, anche se assunta all'unanimità, la delibera dell'assemblea condominiale che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese ex art. 1126, cod. civ., ove manchi un'espressa manifestazione, da parte dei condomini, della volontà di disporre dei loro diritti in tal senso, in quanto tale decisione incide sul valore della proprietà esclusiva[22]. La predetta nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421, cod. civ., anche dal condomino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla delibera, purché dimostri di avervi interesse, giacché non opera nel campo del diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere[23].

E' stato altresì stabilito che, in presenza di un regolamento condominiale predisposto dall'originario costruttore venditore, nel quale - in deroga al disposto dell'art. 1126, cod. civ. - si preveda che le spese di riparazione dei lastrici siano a carico per intero dei proprietari esclusivi, tale disposizione sarebbe vincolante per questi ultimi, ma potrebbe trovare applicazione solo per le spese di ordinaria manutenzione, e non quando sia necessario procedere al ripristino di elementi strutturali del lastrico[24].

In tema di manutenzione del lastrico a copertura di autorimesse, posto che l'art. 1126, cod. civ. non

richiede che tutta la collettività condominiale tragga utilità dall'esistenza del lastrico, l'eventuale applicazione analogica della ripartizione delle spese ivi prevista presuppone un binomio perfetto fra titolari di facoltà di godimento sul soprassuolo e sul sottosuolo, circostanza da escludersi allorché l'area scoperta è attribuita all'uso esclusivo di alcuni condomini ma la zona sottostante è in parte occupata da boxes individuali ed in parte costituita da ambienti di passaggio, di natura comune, e nella disponibilità di tutti[25].

Qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126, cod. civ. [26], ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125, cod. civ., **il quale accolla per intero le spese relative** alla manutenzione della parte del pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma II, cod. civ. [27].

La responsabilità in caso di danni cagionati a terzi

In materia di risarcimento dei danni per infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, si deve preliminarmente considerare che dal mero accertamento dell'utilizzatore esclusivo non discende automaticamente la certezza dell'addebito delle responsabilità, che varia con il variare dell'effettiva causa del danno, e non sempre la figura del proprietario del lastrico corrisponde con quella del custode sicché, pur individuato il titolare di quel bene, è sempre necessario comprendere con chiarezza le ragioni delle infiltrazioni[28].

In linea di principio, dei danni cagionati a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, devono rispondere tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, responsabili ai sensi dell'art. 2051[29], cod. civ. in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, ancorché in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni[30] ed all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione[31].

Detta **responsabilità "condivisa"** va ricondotta direttamente all'inadempimento dell'obbligo - in capo al condominio ed al proprietario esclusivo - di provvedere alla manutenzione e conservazione del lastrico, con la conseguenza che la responsabilità per i danni derivanti dall'inadempimento delle predette obbligazioni "propter rem" va imputato e ripartito sulla base degli stessi criteri previsti per la ripartizione delle spese[32].

L'ammontare del risarcimento - senza che rilevi la riconducibilità delle infiltrazioni a difetti ricollegabili alle caratteristiche costruttive[33] - deve essere diviso secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126, cod.

civ., vale a dire per due terzi a carico dei “condomini coperti”, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno, ed il residuo terzo a carico del titolare dell’uso esclusivo[34].

L’applicazione del principio generale di cui all’art. 1126, cod. civ. viene meno a fronte della **rigorosa prova**[35] di una esclusiva e specifica imputabilità soggettiva del danno (es.: all’utilizzatore esclusivo del lastrico[36], ad esempio per cattivo utilizzo[37]), e non esclude l’eventuale concorso di responsabilità, da accertare in via di rivalsa ove non sia stata dedotta nello stesso giudizio, del costruttore o dell’amministratore del condominio in proprio per vizi di costruzione o per negligente omissione delle necessarie riparazioni[38].

L’utilizzatore è liberato dalla responsabilità per i danni derivati ad appartamenti sottostanti per infiltrazioni di acqua dando la prova del caso fortuito, della forza maggiore o del fatto del terzo, che può anche consistere nell’inerzia colpevole del condominio (o degli organi preposti alla sua amministrazione) che sia rimasto inerme pur essendo stato tempestivamente informato dell’esistenza di guasti, vizi o difetti da cui il danno è derivato[39].

La richiesta di risarcimento dei danni va inoltrata al condominio, in persona dell’amministratore, che rappresenta tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso l’utilizzatore esclusivo del lastrico[40], salvo il caso in cui detti danni derivino da **difetto di conservazione o di manutenzione imputabili a quest’ultimo in via esclusiva**[41].

Deve, al contrario, rigettarsi la domanda nei confronti dell’occupante l’unità posta all’ultimo piano, non essendo questi legittimato passivamente in difetto della prova di fatti o comportamenti determinanti una sua responsabilità[42]: egli può essere chiamato in giudizio a titolo personale solo ove frapponga impedimenti all’esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, **deliberati dall’assemblea**, ed al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, e non al fine di sentirsi dichiarare tenuto all’esecuzione diretta dei lavori medesimi[43].

Volume consigliato

Note

[1] Articolo redatto nel mese di novembre 2018.

[2] Cfr., sul punto, Cassazione civile sez. II, 13/12/2013, n. 27942 (secondo la quale deve escludersi che nella nozione di lastrico solare possano ricomprendersi i torrini della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura); Tribunale Roma sez. V, 02/01/2015, n. 30; Tribunale Roma sez. V, 02/01/2012, n. 6; Tribunale Genova, 17/05/2004; Cassazione civile sez. II, 14/02/1987, n. 1618; Cassazione civile sez. II, 14/05/2018, n. 11671; Tribunale Roma sez. V, 02/01/2015, n. 30; Cassazione civile sez. II, 01/06/1990,

n. 5162; Cassazione civile sez. II, 14/02/1987, n. 1618.

[3] Sulla applicabilità dell'art. 1126, cod. civ. alle terrazze a livello, cfr. Tribunale Roma, sez. VII, 01/08/2018, n. 15963; Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n. 3239; Cassazione civile sez. un., 10/05/2016, n. 9449; Tribunale Roma sez. V, 02/01/2015, n. 30; Cassazione civile sez. III, 25/08/2014, n. 18164; Cassazione civile sez. II, 08/10/2013, n. 22896; Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 30/01/2013, n. 85; Corte appello Roma sez. III, 05/04/2011, n. 1464; Tribunale Bari sez. III, 05/05/2010, n. 1562; Cassazione civile sez. III, 13/12/2007, n. 26239; Tribunale Milano sez. X, 10/08/2007, n. 9418; Tribunale Brindisi sez. stralcio, 06/03/2006, n. 206; Cassazione civile sez. II, 15/07/2003, n. 11029; Tribunale Messina, 11/12/2002; Cassazione civile sez. III, 17/10/2001, n. 12682; Cassazione civile sez. II, 01/12/2000, n. 15389; Cassazione civile sez. II, 24/07/2000, n. 9651; Tribunale Genova, 14/12/1999; Cassazione civile sez. II, 11/09/1998, n. 9009; Cassazione civile sez. II, 22/04/1994, n. 3832; Cassazione civile sez. II, 03/05/1993, n. 5125; Cassazione civile sez. II, 19/10/1992, n. 11449.

Contra, Cassazione civile sez. II, 23/08/2017, n. 20287 (la terrazza a livello deve ritenersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117, cod. civ.); Corte appello L'Aquila, 14/02/1992 (le spese di riparazione della parte in oggetto del lastrico di proprietà esclusiva di uno dei condomini gravano soltanto su quest'ultimo); Tribunale Salerno, 10/11/1989 (le terrazze a livello si differenziano dai lastrici solari perché la loro funzione essenziale non è quella di copertura dell'edificio); Cassazione civile sez. II, 28/04/1986, n. 2924 (mentre il lastrico solare assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, la terrazza a livello è 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 edificio sottostante, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno).

[4] Cfr. Tribunale Grosseto, 21/08/2017, n. 864; Cassazione civile sez. III, 14/02/2013, n. 3658; Cassazione civile sez. II, 06/03/2012, n. 3465; Tribunale Salerno sez. I, 17/04/2008; Tribunale Bari sez. III, 23/03/2007, n. 805; Cassazione civile sez. III, 21/02/2006, n. 3676; Cassazione civile sez. II, 17/01/2003, n. 642; Cassazione civile sez. II, 12/03/1993, n. 2988; Corte appello Milano, 09/03/1990.

[5] Cfr. Cassazione civile sez. II, 09/08/1999, n. 8532.

[6] Nel caso in cui vi siano più lastrici solari, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. L'art. 1126 cod. civ. è dedicato invece ai lastrici di uso esclusivo di un condomino (così Tribunale Grosseto, 21/08/2017, n. 864).

[7] Cfr. Cassazione civile sez. II, 20/03/2009, n. 6889.

[8] Cfr. Tribunale Milano sez. X, 03/12/2009, n. 14511.

[9] Cfr. Tribunale Torre Annunziata, 05/05/2014, n. 1696; Tribunale Roma sez. VII, 29/10/2013, n. 21600; Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 20/09/2013, n. 1018; Cassazione civile sez. II, 30/04/2013, n. 10195; Cassazione civile sez. III, 14/02/2013, n. 3658; Tribunale Roma sez. VII, 02/01/2013, n. 2; Cassazione civile sez. II, 06/03/2012, n. 3465; Tribunale Roma sez. VII, 17/06/2011, n. 13128; Tribunale Roma sez. VII, 15/01/2009, n. 870; Cassazione civile sez. III, 21/02/2006, n. 3676; Cassazione civile sez. II, 17/01/2003, n. 642; Cassazione civile sez. II, 28/11/2001, n. 15131; Cassazione civile sez. II, 29/10/1992, n. 11774; Cassazione civile sez. II, 19/02/1986, n. 1029.

[10] Tribunale Nola, 24/04/2018, n. 782; Cassazione civile sez. VI, 09/08/2017, n. 19779; Cassazione civile sez. VI, 10/05/2017, n. 11484; Tribunale Trieste, 20/07/2016; Cassazione civile sez. II, 23/03/2016, n. 5814; Tribunale Genova sez. II, 14/01/2016, n. 137; Tribunale Roma sez. V, 02/01/2015, n. 30; Tribunale Torre Annunziata, 05/05/2014, n. 1696; Cassazione civile sez. II, 23/01/2014, n. 1451 (il proprietario dell'appartamento su due livelli, che al piano superiore fruisca del lastrico e al piano inferiore della funzione di copertura, partecipa alla spesa di rifacimento del lastrico, per un terzo quale utente esclusivo del terrazzo e per due terzi in proporzione del valore millesimale dell'unità sita nella colonna sottostante al lastrico); Tribunale Roma sez. VII, 29/10/2013, n. 21600; Cassazione civile sez. II, 08/10/2013, n. 22896; Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 20/09/2013, n. 1018; Cassazione civile sez. II, 30/04/2013, n. 10195; Cassazione civile sez. III, 14/02/2013, n. 3658; Tribunale Roma sez. X, 02/01/2013, n. 4; Tribunale Roma sez. VII, 02/01/2013, n. 2; Cassazione civile sez. II, 28/09/2012, n. 16583; Cassazione civile sez. II, 06/03/2012, n. 3465; Tribunale Roma sez. VII, 17/06/2011, n. 13128; Tribunale Roma sez. II, 04/11/2010, n. 21713; Cassazione civile sez. II, 15/04/2010, n. 9084; Tribunale Roma sez. VII, 15/01/2009, n. 870; Tribunale Benevento, 09/01/2008, n. 38; Cassazione civile sez. III, 13/12/2007, n. 26239; Cassazione civile sez. III, 13/03/2007, n. 5848; Tribunale Brindisi sez. stralcio, 06/03/2006, n. 206; Cassazione civile sez. III, 21/02/2006, n. 3676; Cassazione civile sez. II, 08/10/2013, n. 22896; Cassazione civile sez. II, 15/07/2003, n. 11029; Cassazione civile sez. II, 17/01/2003, n. 642; Tribunale Messina, 11/12/2002; Cassazione civile sez. II, 25/02/2002, n. 2726; Cassazione civile sez. II, 28/11/2001, n. 15131; Cassazione civile sez. II, 09/11/2001, n. 13858; Cassazione civile sez. III, 17/10/2001, n. 12682; Cassazione civile sez. II, 18/05/2001, n. 6849; Cassazione civile sez. II, 01/12/2000, n. 15389; Cassazione civile sez. II, 24/07/2000, n. 9651; Cassazione civile sez. II, 11/09/1998, n. 9009; Corte appello Lecce, 07/09/1998; Tribunale Genova, 14/02/1996; Cassazione civile sez. un., 29/04/1997, n. 3672; Cassazione civile sez. II, 03/05/1993, n. 5125; Cassazione civile sez. II, 29/10/1992, n. 11774; Cassazione civile sez. II, 19/10/1992, n. 11449 (il proprietario esclusivo del lastrico è tenuto alla doppia contribuzione soltanto quando sia proprietario anche di una delle unità immobiliari sottostanti, in proporzione al valore della medesima); Cassazione civile sez. II, 05/11/1990, n. 10602; Cassazione civile sez. II, 14/02/1987, n. 1618; Tribunale Genova, 22/03/1986; Cassazione civile sez. II, 19/02/1986, n. 1029; Cassazione civile sez. II, 30/01/1985, n. 532.

[11] Cfr. Cassazione civile sez. II, 27/06/2011, 14196; Cassazione civile sez. II, 25/02/2002, n. 2726; Tribunale Bologna, 27/11/2001 (quando l'art. 1126 cod. civ. fa riferimento alla "porzione di piano" non intende aver riguardo alla "porzione" della proprietà, ma alla porzione come unità. Pertanto, è sufficiente

che si trovi sotto il lastrico solare anche una sola parte di una unità immobiliare, perché la proprietà di detta unità concorra alla ripartizione delle spese); Tribunale Milano, 04/07/1991.

Diversamente, l'art. 1125, cod. civ. - che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti - è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno (cfr. Cassazione civile sez. II, 08/10/2013, n. 22896; Cassazione civile sez. II, 15/07/2003, n. 11029).

[12] Cfr. Corte appello Palermo sez. II, 15/06/2017, n. 1151; Cassazione civile sez. II, 09/01/2017, 199 (il dovere di contribuzione dei condomini ai costi di manutenzione di un terrazzo di proprietà esclusiva non fonda sull'applicazione degli artt. 1110 e 1134, cod. civ., ma trova la propria ragione, ex art. 1126, cod. civ. nell'utilità che i condomini sottostanti traggono dal bene).

[13] Cfr. Cassazione civile sez. VI, 10/05/2017, n. 11484; Cassazione civile, sez. II, 04/06/2001, n. 7472.

[14] Cfr. Cassazione civile sez. II, 06/02/2013, n. 2840; Tribunale Udine, 01/09/2004, n. 1089; Cassazione civile sez. II, 25/02/2002, n. 2726; Cassazione civile sez. II, 19/10/1992, n. 11449 (nella specie: spese per il rifacimento della pavimentazione e del parapetto, nonché per il trasporto e la discarica dei detriti); Tribunale Milano, 10/02/1992 (le spese inerenti alla riparazione o ricostruzione di un parapetto di un terrazzo di proprietà esclusiva, costituito dalla prosecuzione in altezza del muro perimetrale di un edificio condominiale, sono ripartibili secondo il criterio di cui all'art. 1126, cod. civ.)

[15] Cfr. Cassazione civile sez. II, 13/12/2013, n. 27942 (ha escluso nella nozione di lastrico i torrini della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura); Cassazione civile sez. II, 28/09/2012, n. 1658; Cassazione civile sez. II, 25/02/2002, n. 2726; Cassazione civile sez. II, 04/06/2001, n. 7472 (fattispecie in tema di giardino pensile sovrastante un'autorimessa, i cui locali erano stati danneggiati da infiltrazioni di acqua provenienti dallo stesso, i proprietari del quale erano stati condannati a sopportare per intero le spese relative alla rimozione, accantonamento e ripristino del giardino pensile. La S.C. ha precisato che non può essere attribuirsi rilievo, ai fini di una ripartizione delle spese tra il proprietario del giardino pensile sovrastante una proprietà individuale ed il titolare della stessa, il generale vantaggio estetico ed ambientale derivante dalla esistenza del giardino); Cassazione civile sez. II, 01/12/2000, n. 15389.

Anche la suddivisione delle spese di manutenzione dei parapetti dei lastrici solari, accessori e indispensabili complementi di questi ultimi, debbono seguire il medesimo regime giuridico dei lastrici ai quali sono annessi (cfr. Tribunale Genova, 05/01/1996).

[16] Cfr. Cassazione civile sez. II, 21/11/2016, n. 23680.

[17] Cfr. Cassazione civile sez. II, 30/04/2013, n. 10195; Cassazione civile sez. II, 06/02/2013, n. 2840;

Tribunale Milano, 27/03/2000; Cassazione civile sez. III, 18/06/1998, n. 6060; Cassazione civile sez. II, 24/08/1990, n. 8669.

Contra, Tribunale Torre Annunziata, 05/05/2014, n. 1696; Tribunale Roma sez. VII, 29/10/2013, n. 21600; Cassazione civile sez. II, 15/04/2010, n. 9084; Cassazione civile sez. II, 28/11/2001, n. 15131; Cassazione civile sez. II, 18/05/2001, n. 6849; Cassazione civile sez. II, 29/10/1992, n. 11774.

[18] q(quali solaio, guaine impermeabilizzanti, etc..

[19] Cfr. Cassazione civile sez. VI, 09/08/2017, n.19779.

[20] Cfr. Tribunale Napoli, 04/11/2003.

[21] Cfr. Tribunale Genova, 07/11/1990.

[22] Cfr. Cassazione civile sez. II, 23/03/2016, n. 5814; Cassazione civile sez. II, 21/12/2000, n. 16067; Pretura Taranto, 18/03/1988 (che consente di ripartire le spese in base a criteri diversi da quelli di cui agli art. 1123-1126 cod. civ. con il consenso di tutti i condomini); Cassazione civile sez. II, 30/01/1985, n. 532 (riconosce la facoltà di deroga all'art. 1126, cod. civ., in caso di specifica ed espressa pattuizione).

[23] Cfr. Cassazione civile sez. II, 23/03/2016, 5814; Cassazione civile sez. II, 03/05/1993, n. 5125.

[24] Cfr. Tribunale Roma, 14/01/2004; Tribunale Genova, 14/12/1999 (la norma del regolamento che pone le spese per i relativi due terzi a carico di tutti i condomini costituisce una deroga al disposto dell'art. 1126, cod. civ. con prevalenza sul criterio legale).

[25] Cfr. Cassazione civile sez. II, 14/09/2005, n. 18194 (se nell'ambito di un condominio il solaio di copertura di vani interrati di proprietà esclusiva funge anche da cortile o da accesso all'edificio, le spese relative alla impermeabilizzazione sono a carico del condominio); Tribunale Monza, 25/10/2001 (il giudice ha ritenuto congruo un criterio di ripartizione che rimetta un terzo della spesa complessiva agli utenti superficiali, un terzo ai titolari dei boxes sottostanti, ed un terzo a tutta la collettività condominiale, sempre in proporzione del valore delle rispettive proprietà all'interno dei singoli "gruppi").

[26] Nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello.

[27] Cfr. Cassazione civile sez. VI, 14/09/2017, n. 21337; Cassazione civile sez. VI, 16/05/2017, n. 12177; Tribunale Roma sez. VII, 02/01/2015, n. 1; Cassazione civile sez. II, 05/05/2010, n. 10858; Cassazione civile sez. II, 14/09/2005, n. 18194.

Contra, cfr. Tribunale Monza, 25/10/2001 (ha ritenuto congruo un criterio di ripartizione che addossasse

un terzo della spesa complessiva agli utenti superficiali, un terzo ai titolari dei “boxes” sottostanti ed un terzo a tutta la collettività condominiale) Cassazione civile sez. II, 10/11/1998, n. 11283, secondo cui la copertura delle autorimesse in proprietà esclusiva, sovrastata da un’area verde comune, ha duplice funzione di copertura e di sostegno dell’area verde: pertanto, anche in questo caso, le spese di riparazione vanno ripartite secondo il criterio fissato dall’art. 1126, cod. civ.; Corte appello Bologna, 21/04/1998.

[28] Cfr. Cassazione civile sez. II, 30/04/2013, n. 10195.

[29] Sulla responsabilità dei condomini ex art. 2051, cod. civ. cfr. Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n. 3239; Tribunale Trieste, 20/07/2016; Cassazione civile sez. un., 10/05/2016, n. 9449; Tribunale Bari sez. III, 14/03/2014; Cassazione civile sez. III, 14/02/2013, n. 3658; Tribunale Roma sez. X, 02/01/2013, n. 4; Tribunale Roma sez. VII, 02/01/2013, n. 2; Cassazione civile sez. II, 06/03/2012, n. 3465; Tribunale Roma sez. VII, 17/06/2011, n. 13128; Tribunale Roma sez. VII, 15/01/2009, n. 870; Cassazione civile sez. III, 21/02/2006, n. 3676; Cassazione civile sez. II, 17/01/2003, n. 642.

[30] Art. 1130, comma I, n. 4, cod. civ..

[31] Art. 1135, comma 1, n. 4, cod. civ..

[32] Cfr. Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 09/11/2010, n. 1283; Tribunale Milano sez. X, 03/12/2009, n. 14511.

[33] Cfr. Cassazione civile sez. III, 25/08/2014, n. 18164.

[34] Cfr. Tribunale Roma, sez. VII, 01/08/2018, n. 15963; Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n. 3239; Tribunale Trieste, 20/07/2016; Cassazione civile sez. un., 10/05/2016, n. 9449; Tribunale Genova sez. II, 14/01/2016, n. 137; Tribunale Firenze, 21/07/2015; Cassazione civile sez. III, 25/08/2014, n. 18164; Tribunale Bari sez. I, 17/04/2012, n. 1325; Cassazione civile sez. II, 27/06/2011, 14196; Corte appello Roma sez. III, 05/04/2011, n. 1464; Tribunale Roma sez. II, 04/11/2010, n. 21713; Cassazione civile sez. II, 15/04/2010, n. 9084; Tribunale Benevento, 14/01/2009, n. 58; Cassazione civile sez. III, 13/12/2007, n. 26239; Tribunale Milano sez. X, 10/08/2007, n. 9418; Cassazione civile sez. III, 13/03/2007, n. 5848; Tribunale Padova sez. II, 21/07/2005, n. 1963; Tribunale Genova, 17/05/2004; Cassazione civile sez. III, 17/10/2001, n. 12682; Cassazione civile sez. II, 18/05/2001, n. 6849; Cassazione civile sez. II, 24/07/2000, n. 9651; Tribunale Napoli, 05/11/1998; Cassazione civile sez. II, 11/09/1998, n. 9009; Cassazione civile sez. un., 29/04/1997, n. 3672; Cassazione civile sez. III, 07/12/1995, n. 12606; Cassazione civile sez. II, 17/05/1994, n. 4816; Tribunale Roma, 06/06/1990; Cassazione civile sez. II, 14/02/1987, n. 1618.

Contra, cfr. Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 30/01/2013, n. 85 (il condomino che ha la proprietà esclusiva di una terrazza a livello che adempie alla funzione di copertura dell’edificio condominiale, è interamente responsabile per i danni cagionati a terzi da mancata manutenzione, in quanto, in tema di responsabilità extracontrattuale, non trova applicazione la norma di cui all’art. 1126, cod. civ.); Corte

appello Lecce, 07/09/1998 (l'art. 1126 cod. civ. non vale anche per la ripartizione dell'ammontare degli eventuali danni cagionati a terzi. L'obbligazione risarcitoria per tali danni troverebbe la sua radice nella responsabilità aquiliana e va regolata dai relativi principi, non già dalle norme in materia di ripartizione degli oneri condominiali); Pretura Caltanissetta, 07/11/1996 (è tenuto al risarcimento del danno arrecato dalla omessa o inadeguata manutenzione del lastrico solare il solo condomino che ne abbia l'uso esclusivo in forza della sua qualificazione come custode dello stesso ex art. 2051 cod. civ.); Tribunale Napoli, 16/02/1994; Cassazione civile sez. III, 25/06/1990, n. 6405 (i proprietari delle varie unità immobiliari comprese in un edificio condominiale sono comproprietari delle parti comuni, tra le quali il lastrico, con la conseguenza, nel caso di danni a terzi per difetto di manutenzione, della responsabilità solidale di tutti i condomini, a norma degli art. 2051 e 2055 cod. civ. ove non provino, come unica causa di tali danni, il caso fortuito, e ciò a prescindere dalla conoscenza o meno dei danni stessi); Tribunale San Remo, 22/09/1989 (in una ipotesi in cui i titoli di acquisto dei proprietari esclusivi dei lastrici solari di un immobile in condominio ponevano a loro esclusivo carico la manutenzione completa di tali manufatti, i danni provocati da infiltrazioni d'acqua e di umidità negli alloggi sottostanti erano totalmente a carico di detti proprietari e non ex art. 1126 cod. civ. anche del condominio, purché risulti che i danni medesimi dipendano da omessa manutenzione e non da condizioni del lastrico tali da richiedere una vera e propria ricostruzione); Cassazione civile sez. III, 30/05/1988, n. 3696.

[35] Cfr. Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n. 3239; Tribunale Trieste, 20/07/2016.

[36] Cfr. Tribunale Roma, sez. VII, 01/08/2018, n. 15963; Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n. 3239; Tribunale Bari sez. III, 14/03/2014; Cassazione civile sez. II, 26/02/2014, n. 4571; Cassazione civile sez. III, 06/03/2012, n. 3454; Tribunale Milano sez. X, 10/08/2007, n. 9418.

[37] Cfr. Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n. 3239; Tribunale Bari sez. III, 05/05/2010, n. 1562.

[38] Cfr. Cassazione civile sez. II, 17/05/1994, n. 4816.

[39] Cfr. Cassazione civile sez. III, 30/05/1988, n. 3696.

[40] Cfr. Cassazione civile sez. III, 14/02/2013, n. 3658; Tribunale Bari sez. I, 17/04/2012, n. 1325; Cassazione civile sez. II, 22/03/2012, n. 4596; Cassazione civile sez. II, 06/03/2012, n. 3465; Cassazione civile sez. III, 06/03/2012, n. 3454; Tribunale Roma sez. VII, 17/06/2011, n. 13128; Tribunale Bari sez. III, 05/05/2010, n. 1562; Cassazione civile sez. III, 04/01/2010, n. 20 (qualora il proprietario intenda eccepire il proprio difetto di legittimazione, egli ha l'onere di precisare che l'azione introduttiva del giudizio aveva ad oggetto una situazione dannosa non imputabile al medesimo in via esclusiva, ma della quale doveva rispondere il condominio); Tribunale Roma sez. VII, 15/01/2009, n. 870; Tribunale Benevento, 14/01/2009, n. 58; Cassazione civile sez. III, 21/02/2006, n. 3676; Cassazione civile sez. II, 17/01/2003, n. 642; Cassazione civile sez. II, 15/07/2002, n. 10233; Tribunale Ariano Irpino, 09/11/2000 (è inammissibile il ricorso cautelare proposto dall'amministratore di un ente condominiale al fine di ottenere il transito al terrazzo a livello di uso esclusivo per consentire la realizzazione di interventi manutentivi edili intesi ad

eliminare la presenza di fenomeni condensativi a danno del sottostante appartamento); Cassazione civile sez. II, 11/09/1998, n. 9009; Cassazione civile sez. un., 29/04/1997, n. 3672; Pretura Catania, 13/12/1993 (l'amministratore del condominio è legittimato passivo quanto alla denuncia di danno temuto proposta dal condomino proprietario della sottostante unità, il quale lamenta infiltrazioni causate dalle condizioni della terrazza stessa); Cassazione civile sez. II, 18/01/1979, n. 359.

[41] Cfr. Cassazione civile sez. III, 04/01/2010, n. 20; Cassazione civile sez. II, 11/09/1998, n. 9009.

[42] Cfr. Tribunale Padova sez. II, 21/07/2005, n. 1963.

[43] Cfr. Cassazione civile sez. II, 22/03/2012, n. 4596; Tribunale Bari sez. III, 05/05/2010, n. 1562; Cassazione civile sez. II, 15/07/2002, n. 10233.

<https://www.diritto.it/lastrici-solari-ad-uso-esclusivo-nel-condominio-manutenzione-responsabilita-danni1/>