

Il lastrico solare

Il lastrico solare assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio.

Spesso accade di confondere il **lastrico solare** con la terrazza a livello; anche se gran parte della disciplina è comune, notevoli permangono le differenze, specialmente per ciò che attiene l'assetto proprietario. Infatti, mentre il lastrico solare assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante 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 è soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

Funzioni

Il lastrico solare quale superficie terminale dell'edificio esercita l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, come quello del terrazzo. L'anzidetta funzione accessoria del lastrico solare a terrazza in uso esclusivo di un solo condomino, come non fa venir meno la sua destinazione primaria all'uso comune, così in mancanza di un titolo contrario lascia inalterata la presunzione di proprietà comune di cui al art. 1117 c.c..

Difetto di manutenzione

I singoli proprietari delle varie unità immobiliari comprese in un edificio condominiale sono a norma dell'articolo 1117 c.c. comproprietari delle parti comuni, tra le quali il lastrico solare, assumendone la custodia con il correlativo obbligo di manutenzione, con la conseguenza, nel caso di danni a terzi per difetto di manutenzione del detto lastrico, della responsabilità solidale di tutti i condomini, a norma degli artt. 2051 e 2055 c.c. ove non trovino, come unica causa di tali danni, il caso fortuito, e ciò a prescindere dalla conoscenza o meno dei danni stessi. Ciò 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 i vizi di costruzione o per negligente omissione delle necessarie riparazioni.

Infiltrazioni d'acqua

Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno recentemente chiarito che poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o 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 superficario 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 dal citato art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.

Le spese del lastrico solare

Le spese del lastrico solare Ex art. 1126 c.c., la spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello va sopportata per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi da tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico o la terrazza serve in proporzione del valore del piano di ciascuno. Pertanto, non solo bisogna separare i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico e della terrazza, per porre a loro carico un terzo dell'onere della ricostruzione o riparazione, ma, nell'ambito dei rimanenti condomini, va fatta un'ulteriore distinzione fra coloro che hanno e coloro che non hanno appartamenti nella zona dell'edificio coperta dal lastrico o dalla terrazza. La terrazza a livello dell'appartamento di proprietà esclusiva di un singolo condomino assolve la stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che alle spese per la relativa riparazione o ricostruzione devono contribuire, oltre al proprietario della terrazza, tutti i condomini dei piani sottostanti. E, in correlazione con tale obbligo, è configurabile il diritto dei condomini di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza, mentre sono a carico esclusivo del proprietario di questa le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri simili ripari in quanto esse servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza.