

## LASTRICO SOLARE E SPESE DI RIFACIMENTO

Il lastrico solare è la superficie finale dell'edificio che copre le unità immobiliari sottostanti.

È un elemento architettonico che, oltre alla funzione di copertura, può essere utilizzato per altre attività come l'accesso a uno o più condomini, la stesura di biancheria e l'installazione di impianti condivisi o esclusivi come antenne televisive.

Il mantenimento del lastrico solare del condominio può richiedere spese considerevoli, specialmente se la struttura è vetusta e richiede ingenti lavori di ristrutturazione.

È dunque importante stabilire se il lastrico solare è di uso esclusivo di un proprietario o se è una parte comune del condominio, poiché le regole di ripartizione delle spese sono diverse. Inoltre se il lastrico solare ha cagionato danni, come infiltrazioni d'acqua nei piani sottostanti, è necessario individuare le relative responsabilità.



Secondo l'articolo 1117 del Codice Civile, salvo che il titolo d'acquisto non disponga diversamente,



i lastrici solari sono generalmente considerati parti comuni dell'edificio e quindi, in questi casi, le spese per la loro manutenzione e riparazione devono essere suddivise tra tutti i condomini. In altre parole, ogni proprietario dell'unità immobiliare all'interno dell'edificio deve contribuire alle spese relative al lastrico solare in proporzioni equivalenti alla sua quota di proprietà dell'edificio, secondo le tabelle millesimali. Tuttavia, se il condominio è composto da più fabbricati, solo i proprietari degli appartamenti posti al di sotto della sopra detta

copertura fornita dal lastrico solare dovranno contribuire alle spese, escludendo quelli che abitano nelle altre palazzine.

In alcuni casi il lastrico solare può tuttavia essere di proprietà esclusiva di uno o più condomini, ex art. 1126 c.c.: in tale evenienza la ripartizione delle spese di manutenzione o riparazione segue la regola generale in base alla quale un terzo dei costi (1/3) è posto a carico di chi ne ha l'uso esclusivo e i rimanenti due terzi dei costi (2/3) vengono ripartiti tra tutti i condomini dell'edificio.



Ad ogni buon conto la giurisprudenza afferma che il lastrico solare, sebbene di proprietà esclusiva di un singolo condomino, fa parte integrante della struttura dell'edificio e pertanto l'assemblea condominiale può deliberare l'esecuzione dei necessari interventi di manutenzione, anche se questo è di proprietà esclusiva di uno o più condomini

Circa la responsabilità in caso di danni cagionati a terzi si osserva che se il lastrico solare è di proprietà comune, in linea generale, dei danni provocati a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono e sono tenuti a partecipare tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà dell'edificio, secondo la regole

generali in materia di responsabilità civile previste dall'articolo 2051 del c.c., e ciò in virtù della funzione di copertura dell'intero edificio; l'amministratore ha pertanto l'obbligo di adottare tutti i necessari controlli atti alla conservazione delle parti comuni, così da predisporre le necessarie alle opere di manutenzione. Se il lastrico solare è di proprietà esclusiva il condominio deve contribuire per i due terzi della spesa, salvo il caso in cui i danni non siano imputabili al proprietario del lastrico di proprietà esclusiva.