

Gian Vincenzo Tortorici

Avvocato

# Lastrici solari e balconi: ripartizione spese manutentive

Definizione, funzione, destinazione e ripartizione delle spese in caso di manutenzione di lastrici solari e balconi.

## Il lastrico solare

Da un punto di vista tecnico per **lastrico solare** deve intendersi la **superficie terminale dell'edificio posta a copertura dello stesso, che può essere anche praticabile o calpestabile**; si tratta, pertanto, di una struttura piana non circondata da pareti e non situata a livello di un'unità immobiliare.

**Il lastrico solare è costituito da:**

- opere murarie superficiali;
- solaio divisorio con gli appartamenti del piano sottostante;
- massetto per la posa del pavimento;
- strato impermeabile di copertura;
- pavimento;
- parapetti.

La disciplina giuridica del lastrico, in particolare la ripartizione delle spese manutentive, è strettamente collegata alla funzione che esso assolve e alla *utilitas* che è destinato a fornire.

Sostanzialmente il lastrico svolge una duplice funzione: una principale e necessaria consistente nel fornire **copertura allo stabile**; tale funzione è indispensabile e riguarda tutti i condomini o almeno coloro che siano proprietari delle unità immobiliari che si proiettano nella verticale interressata con rilievo della circoscrizione topografica delle singole unità immobiliari totalmente o parzialmente coperte dal suddetto lastrico solare.

Pertanto, non può costituire accessorio del piano cui immediatamente sovrasta, anzi si presume, ex art. 1117 cod. civ., di proprietà comune, sempreché il contrario non risulti in maniera chiara e inequivocabile dal titolo, ossia dall'atto pubblico di compravendita o dal regolamento di condominio accettato da tutti i singoli condomini.

In quest'ultima fattispecie con la proprietà del lastrico solare, il singolo condomino ne assume la custodia nonché il relativo obbligo di manutenzione. Qualora, invece, il lastrico sia di comproprietà comune, secondo quanto previsto dall'art. 1118 cod. civ., l'onere di contribuire alle spese necessarie alla manutenzione del lastrico nella misura prevista dalla legge grava su tutti indistintamente i condomini.

Ai sensi dell'art. 1123, comma 1, cod. civ., infatti, l'intero condominio deve concorrere nelle spese di manutenzione e di ricostruzione «in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno»; non solo in caso di danni a terzi per difetto od omissione di manutenzione del detto lastrico, tutti i partecipanti del condominio sono solidalmente responsabili, a norma degli artt. 2051 e 2055 cod. civ. ove non provino, come unica causa del danno, il caso fortuito (Cass. n. 6405 del 25 giugno 1990). Occorre precisare che se si tratta di danni causati da vizi o carenze costruttive originarie, il condominio deve comunque intervenire salva in questo caso l'azione di rivalsa nei confronti del costruttore-venditore (Cass. n. 6849 del 18 maggio 2001).

L'altra funzione cui è adibito un lastrico solare, è collegata alla praticabilità dello stesso e si materializza nella facoltà di utilizzarlo in modo diretto (per esempio, apposizione della parte terminale della can-

na fumaria, delle antenne satellitari ecc.); è una destinazione accessoria e non necessariamente comune potendone fruire in via esclusiva anche solo alcuni condomini ovvero uno di loro o addirittura un estraneo al condominio.

L'utilizzo esclusivo del lastrico può derivare dal diritto di proprietà sul medesimo o, indipendentemente dalla proprietà, può discendere dal diritto d'uso, quale diritto reale cosiddetto minore, disciplinato dall'art. 1021 cod. civ. In tale ipotesi l'art. 1126 cod. civ. pone a carico dell'utente esclusivo l'onere per la manutenzione ordinaria o straordinaria dello stesso.

Occorre puntualizzare, tuttavia, che il diritto all'uso esclusivo si riferisce all'utilizzo particolare di un lastrico, realizzabile in ragione della sua praticabilità e solo rispettandone la funzione di copertura.

L'art. 1126 cod. civ. dispone che i condomini aventi l'uso o la proprietà esclusiva del lastrico debbono corrispondere 1/3 delle spese di manutenzione, riparazione, costruzione e sostituzione di tutti gli elementi strutturali del lastrico, inscindibilmente connessi però con la sua funzione di copertura, comprese quelle per il trasporto dei materiali di risulta alla discarica e per lo smaltimento degli stessi; gli altri 2/3 della spesa sono da addebitarsi ai condomini proprietari delle porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali esso funge da copertura con esclusione dei condomini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto (Cass. n. 7472 del 4 giugno 2001 e n. 2726 del 25 febbraio 2002). In sostanza, nell'applicazione del succitato criterio si deve aver riguardo alla potenzialità dell'uso e non all'uso che in concreto venga fatto dal condomino che abbia la proprietà o l'uso esclusivo del lastrico stesso.

E infatti se tale lastrico copre un unico appartamento sottostante, la precitata ripartizione deve essere comunque applicata con l'addebito dei 2/3 della spesa a carico del singolo condomino sottostante (Cass. n. 7449 del 7 luglio 1997, Sez. Unite).

Il principio sopra esposto prescinde dalla effettiva utilizzazione del lastrico solare e la ripartizione prevista dal legislatore del 1942 (ex art. 563 cod. civ. 1865 era infatti di 1/4 e 3/4) è rapportata al maggior lo-

gorio del lastrico stesso atto ad arrecare un pregiudizio all'integrità dei beni condominiali.

Pertanto, sono a completo carico dell'usuuario o proprietario esclusivo solo le spese attinenti a quelle parti del lastrico del tutto avulse dalla funzione di copertura (per esempio, le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere, al pavimento, al giardino pensile ecc.), e destinate a soddisfare altre utilità seppur accessorie quali l'affaccio e la praticabilità del calpestio.

Ne consegue che dei danni cagionati all'appartamento sottostante per infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti ai sensi dell'art. 1126 cod. civ. seppur in proporzioni diverse; tale responsabilità nei confronti del terzo danneggiato è prevista dall'art. 2055 cod. civ., mentre nei rapporti interni tale obbligazione risarcitoria si ripartisce secondo il grado di colpa.

È pacifico, inoltre, che laddove il proprietario esclusivo del lastrico coincida con il soggetto proprietario di un'unità immobiliare sottostante a esso, è tenuto a contribuire interamente per 1/3 alla spesa in quanto utente esclusivo del lastrico e *pro quota* dei 2/3 quale proprietario di essa.

Il predetto criterio trova applicazione anche per la suddivisione delle spese manutentive di un solaio di copertura realizzato, in epoca successiva alla costruzione dell'edificio originario, sul lastrico di copertura preesistente (Trib. Napoli, n. 6813 del 29 luglio 1998, Sez. X), ovvero di una terrazza a livello che, pur non costituendo parte comune, funga comunque da copertura del fabbricato (Cass. n. 9651 del 24 luglio 2000), con la peculiarità che in caso di danni a terzi va applicata la presunzione di cui all'art. 2051 cod. civ. in forza della quale responsabile dei danni è il proprietario del bene, quale unico custode della terrazza a livello, salvo prova contraria consistente nell'inadempimento di altri soggetti obbligati alla manutenzione di tale bene.

La terrazza a livello ha la funzione prevalente di consentire una maggior comodità all'appartamento, al quale è strutturalmente collegata e del quale costituisce una proiezione funzionale verso l'esterno. Occorre comunque puntualizzare che l'art.

## Condominio

ARTICOLO

1126 cod. civ. non rientra tra le norme inderogabili richiamate dall'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., con la conseguenza che il regolamento di condominio può anche legittimamente stabilire il riparto delle predette spese solo in proporzione al valore millesimale o anche in altro modo. Considerato comunque che l'espressione testuale dell'art. 1126 cod. civ. non è stata di facile interpretazione, dottrina e giurisprudenza hanno stabilito che «Gli altri due terzi, invece, delle medesime spese, ... verranno ripartiti fra tutti i condomini, le cui proprietà sono sottoposte al lastrico, ... in proporzione al valore del piano o appartamento di ciascuno (sempre per la parte corrispondente alle zone coperte dal lastrico)» Rizzi, *Il condominio negli edifici*, Zanichelli, 1983.

In senso conforme, da ultimo Terzago, *Il condominio*, Giuffrè, 2000; Trib. Milano 7 novembre 1994, in *Giust. Civ.* 1995, 60; Cass. n. 3803 del 16 aprile 1999 e n. 12329 dell'8 ottobre 2001.

Nessuno specifica esattamente tale criterio di riparto, che sicuramente è il più equo e corrispondente alla *ratio* del legislatore e la prassi, pertanto, ha adottato due differenti metodi:

**a.** creazione di una tabella millesimale *ad hoc* appartenendo tutte le unità immobiliari alla stessa porzione di fabbricato individuata in senso verticale;

**b.** suddivisione in unità di misura di superficie a metro quadrato di tutte le unità o delle loro quote parti sottostanti al lastrico solare per le quali adempie alla funzione di copertura.

### Il balcone

Per quanto riguarda i balconi, invece, essendo questi **elementi accidentali rispetto alla struttura del fabbricato**, di regola non costituiscono, a differenza dei lastrici solari, parti comuni dell'edificio seppur inseriti nella facciata, in quanto non sono altro che un naturale prolungamento e una pertinenza dell'appartamento dal quale vi si accede e del quale costituiscono un ornamento che lo valorizza in senso sia strutturale sia architettonico (Cass. n. 637 del 21 gennaio 2000 e n. 11115 del 24 dicembre 1994).

Particolare attenzione ricade sui balconi

**cosiddetti aggettanti** i quali dal punto di vista strutturale sono *in toto* autonomi rispetto agli altri piani, potendo essi sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o in quello sovrastante; non avendo una funzione portante non soddisfano un'utilità comune ai due piani e, pertanto, non costituiscono parti comuni anche se sono inseriti nella facciata dello stabile condominiale.

Si distinguono, da questi, i balconi **accessibili solo dalle scale condominiali** e che, assolvendo una funzione prevalentemente lucifera e di aerazione delle medesime, costituiscono parte integrante dell'edificio e sono conseguentemente di proprietà comune.

I balconi aggettanti sono autonomi rispetto ai sottostanti piani sovrapposti ed è per questo motivo che sono di proprietà esclusiva dei singoli appartamenti dai quali vi si accede.

**Gli elementi strutturali dei balconi sono:**

- il piano di calpestio;
- la ringhiera quale prospetto in muratura o in ferro battuto;
- gli eventuali pilastrini;
- i gocciolatoi;
- i frontalini;
- gli eventuali stucchi o le sempre possibili decorazioni.

Dall'elenco sopra esposto emerge che anche i balconi risultano assolvere una funzione comune con riferimento all'aspetto estetico e al decoro architettonico dell'edificio. Per decoro architettonico deve intendersi, infatti, l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, diventando parte integrante della facciata; quest'ultima a sua volta costituisce bene comune nonché oggetto di godimento da parte dei condomini, insuscettibile di frazionamento o di distinzione sotto il profilo dell'utilità che è in grado di offrire (Trib. Udine 23 novembre 1998, *Arch. loc. e cond.*, *La Tribuna*, 1998, 446). Conseguenzialmente, qualora l'interesse del condominio alla conservazione delle parti esterne e decorative dei balconi concorra con l'interesse del proprietario a preserva-

re l'integrità degli elementi di struttura, sostegno e servizio alla proprietà, le sole spese del balcone che ineriscono alla simmetria dell'intera facciata dell'edificio condominiale spettano alla collettività condominiale: il criterio adottato per il riparto è quello funzionale di cui all'art. 1123.2 cod. civ., salvo un diverso accordo delle parti (Trib. Milano n. 5934 del 17 giugno 1999).

L'assemblea condominiale, quindi, non può mai assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; ne consegue che nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo ai proprietari dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, l'assemblea legittimamente può deliberare i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, incluso il contemporaneo rifacimento della facciata esterna di detti balconi, esclusivamente però per quanto attiene al decoro architettonico che essi imprimono alla facciata dell'edificio (Cass. civ. n. 7603 del 30 agosto 1994).

È nulla quindi la delibera assembleare che, in mancanza di una previsione regolamentare, ripartisca le spese manutentive straordinarie soltanto ai proprietari dei piani in cui si trovano i balconi, considerandoli meri accessori di questi ultimi senza considerare il fatto che gli stessi contribuiscono a determinare l'aspetto estetico-formale della facciata e il decoro architettonico dello stabile; trattandosi, quindi, di un bene comune si deve applicare per la ripartizione della relativa spesa l'art. 1123, comma 1, cod. civ.

Devono, pertanto, essere considerate di competenza dell'assemblea condominiale

le spese relative alle parti che, pur essendo ricomprese nella proprietà esclusiva dei singoli condomini, sono tuttavia strettamente connesse con le facciate del fabbricato, in quanto collegate a queste ultime, sotto il profilo tecnico, da un inscindibile rapporto di funzionalità e complementarietà.

Le spese che attengono alla funzionalità del balcone come proiezione della proprietà individuale debbono, per contro, essere eseguite dal proprietario dell'appartamento cui il balcone inerisce, quali sono quelle per la manutenzione della soletta e della ringhiera.

Non afferiscono, invece, di per sé ai soli proprietari degli appartamenti che accedono ai balconi, in quanto costituiscono proprietà comune, le spese per la manutenzione dei fregi ornamentali e degli elementi decorativi quali per esempio i frontalini, i cielini, le piantane, le fasce marcapiano, i piombi, le cimase, i basamenti, i pilastri, le balaustre.

Vi sono poi **balconi aventi parapetti rivestiti esternamente con mosaici e stucchi**, la cui coloritura fa sì che gli stessi siano al tempo stesso elementi essenziali del balcone e componenti decorativi e architettonici dello stabile; anche in questo caso le spese *de quibus* sono da porsi a carico della collettività. Non solo, per parte della giurisprudenza, anche i listelli oltre a fungere da gocciolatoio, in quanto regolano lo sgrondo delle acque meteoriche impedendo il loro scorrimento lungo la facciata, assolvono una funzione ornamentale.

Occorre rilevare, infine, che qualora si verifichi un distacco di frammenti da un balcone, il proprietario dell'appartamento corrispondente è ritenuto l'unico responsabile dei danni provocati ex artt. 2051 e 2053 cod. civ., salvo l'eventuale maggior responsabilità penale ex artt. 434, 589, 590, 677 cod. pen.