



Lastrico solare: ripartizione delle spese di manutenzione

Autore : Consulenze

Data: 18/05/2019

Come si ripartiscono le spese di un lastrico solare che in una parte è copertura di un appartamento e in altra è aggettante in un condominio costruito a sbalzi verso l'esterno, perché su un promontorio sul mare? Gli appartamenti sottostanti non sono coperti dal terrazzo incassato ma solo da quello aggettante.

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 1.451 del 23 gennaio 2014, ha confermato quali debbano essere le regole per la **ripartizione** delle **spese di manutenzione** dei lastrici solari.



Queste regole possono essere sintetizzate nel modo che segue:

a) se il **lastrico solare** è di proprietà condominiale (se, cioè, fa parte delle parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile e nessuno ne ha l'uso esclusivo) ed il lastrico copre solo in parte gli appartamenti sottostanti, le spese di manutenzione del lastrico andranno ripartite in base alla tabella generale di proprietà tra i soli proprietari a cui il lastrico serve da copertura e, nel caso di lastrici che coprono solo in parte gli appartamenti sottostanti, in proporzione alla sola parte dell'appartamento effettivamente coperta dal lastrico (escludendo dal calcolo, quindi, le parti di abitazione non coperte dal lastrico secondo il principio della cosiddetta "*verticale effettiva*");

b) se, invece, il lastrico solare non è di proprietà condominiale, ma è in uso esclusivo ad uno o più condomini, allora la ripartizione delle spese di manutenzione avverrà in base all'articolo 1126 del Codice civile e cioè per un terzo a carico di chi ha l'uso esclusivo del lastrico e per due terzi a carico dei condomini a cui il lastrico serve da copertura, rispettando sempre il principio della copertura effettiva e cioè tenendo conto, nel caso di lastrici che coprono solo in parte gli appartamenti sottostanti, della parte di abitazione effettivamente coperta dal lastrico ed escludendo dal calcolo della ripartizione quella parte di appartamento non coperta dal lastrico.

Il criterio della copertura effettiva appena descritto (applicabile sia nel caso a) che nel caso b)) richiede, per essere applicato, di tabelle millesimali che siano state compilate tenendo conto appunto della circostanza che il lastrico copre solo in parte gli appartamenti sottostanti.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***