



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Uso esclusivo lastrico solare: come ripartire spese?

Autore: Consulenze | 15/02/2020



Sono proprietario di un box e di tutto il lastrico solare che copre i box e l'area condominiale di questi ultimi. Sul lastrico solare, ho avviato un parcheggio aperto per auto e quest'anno, ho notato delle infiltrazioni, così ho scritto all'amministratore di essere disposto a fare i lavori di "manutenzione o straordinari" come previsto dal regolamento di condominio (ovvero nella misura de 1/3 a totale carico mio e 2/3 diviso

con il condominio) da subito onde evitare che il peggioramento della situazione possa arrecare danni ai condomini e di conseguenza esserne imputato io.

Molti condomini dicono che non vogliono eseguire i lavori, in quanto la causa delle infiltrazioni è da imputare alle macchine ed al loro passaggio e che quindi i lavori devo farli io. Volevo sapere se è corretto il loro pensiero e come devo comportarmi in assemblea, anche qualora, ripetutamente non sia possibile raggiungere il numero legale.

Come da Lei correttamente citato, l'articolo di riferimento per la questione in esame è il 1126 del codice civile il quale, in tema di lastrici solari ad uso esclusivo, stabilisce che, 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.

Ora, il ragionamento dei condomini sarebbe condivisibile laddove il **lastrico solare** in oggetto fosse stato area condominiale, di uso comune a tutti. In quel caso, avrebbero potuto accusarla di aver usato impropriamente un'area di proprietà comune e, quindi, avrebbero potuto imporle un intervento economico esclusivo.

Tuttavia, nel Suo caso, il lastrico solare è di Sua proprietà esclusiva; ciò significa che Lei, in qualità di unico proprietario, può usufruirne in tutti i modi consentiti dalla legge, senza che terzi possano recriminare alcunché.

Dunque, il fatto che le infiltrazioni possano essere conseguite al passaggio delle auto da parcheggiare non li esonera dall'applicazione dell'art.1126 c.c.. Diverso sarebbe stato il caso in cui tali infiltrazioni fossero dolosamente provocate da una Sua condotta; qui, ci troveremmo dinanzi ad una condotta illecita civilmente, che la vedrebbe costretta ad agire in via esclusiva per il ripristino.

Ma, in assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare, sarà necessaria la collaborazione tra Lei e il condominio, con il criterio di riparto di cui all'art.1126 c.c., dovendo quel

lastrico ad uso esclusivo fungere anche da copertura per l'intero edificio (Tribunale Catania, sez. III, 18/04/2019, n. 1653).

Per tali motivi, il mio consiglio è quello di far verbalizzare in assemblea quanto sopra riferito. Nel caso in cui non dovesse formarsi la maggioranza, allora la soluzione migliore - al fine di evitare il peggiorarsi della situazione - sarebbe quella di:

- ottenere una relazione di un perito che attesti l'improrogabilità dei lavori,
- eseguire i lavori a proprie spese,
- citare in giudizio i condomini per ottenere il pagamento di quanto esborsato per la rispettiva quota stabilita dall'art.1126 c.c..

Se, invece, l'assemblea - raggiunto il numero legale - dovesse deliberare contro la Sua richiesta, rappresentando come non può essere applicata la normativa sui **lastrici solari ad uso esclusivo**, sarebbe necessario impugnare quella delibera in Tribunale, al fine di ottenere una sentenza del giudice che attesti le Sue ragioni.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avvocato **Salvatore Cirilla***