

# Ripartizione delle spese di rifacimento del terrazzo esclusivo posto a copertura anche di parti comuni:

## UNA QUESTIONE ANCORA APERTA

di Adriana Nicoletti \*

### TERRAZZA A LIVELLO E LASTRICO SOLARE: IL REGIME LEGALE DELLE SPESE

Tutti noi sappiamo, perché spesso lo abbiamo vissuto sulla nostra pelle, che essere proprietari di un terrazzo a livello (e non di un balcone in aggetto, perché la fattispecie è completamente diversa) che funge da lastrico solare alle sottostanti unità abitative non è cosa semplice. Grandi sono i problemi che riguardano la manutenzione, ordinaria e straordinaria della struttura, altrettanto importanti quelli che nascono, inevitabilmente, dalla ripartizione delle relative spese.

La natura della terrazza a livello coincide con quella di lastrico solare. Così è stato riconosciuto dalla costante giurisprudenza che, ancora di recente, si è espressa in termini inequivocabili: *“in tema di condominio di edifici, costituisce terrazza a livello, equiparabile al lastrico solare agli effetti del concorso nelle spese di riparazione o di ricostruzione e nella responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., anche la superficie scoperta che, benché non posta sulla sommità del fabbricato ed incassata nel corpo dello stesso, sia collocata al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali formi parte integrante strutturalmente e funzionalmente, e sia perciò destinata tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto a dare affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata”* (Cass. 18 novembre 2021, n. 35316). Una interpretazione frutto di un dato di fatto evidente, ovvero che il terrazzo di proprietà o di uso esclusivo presenta, in termini di funzionalità e rispetto al lastrico solare di pari sostanza, un *quid pluris* rispetto a quest'ultimo, individuabile nella maggiore utilità resa in favore del proprietario, il quale lo utilizza come affaccio per l'appartamento al quale è collegato e dal quale vi si accede direttamente.

Come accennato, la parificazione tra lastrico solare ad uso esclusivo e terrazzo situato al piano dell'immobile individuale è una costruzione giurisprudenziale, tanto è vero che la norma che ne regola la ripartizione delle spese, l'art. 1126 c.c., è rubricato *“lastrico solare ad uso esclusivo”* ed ha come oggetto tale area considerata nella sua declinazione di bene utilizzato solo dal

condomino e senza alcun riferimento alla proprietà del medesimo. La disposizione, che come tutte le altre le norme in materia di suddivisione delle spese è derogabile, ha preso in considerazione proprio questo aspetto di maggiore vantaggio per il condomino ed ha stabilito che questi deve contribuire per un terzo nella spesa di riparazione o ricostruzione del lastrico, mentre tutti i condomini dell'edificio o di quella parte di questo a cui il lastrico serve parteciperanno ai residui due terzi, in base ai millesimi di proprietà di ciascuno. Quindi, una ripartizione che tiene conto dell'*utilitas* che il bene da ricostruire o riparare fornisce ai proprietari degli appartamenti.

Tuttavia, tale norma non ha impedito l'insorgere di problematiche inerenti all'individuazione di un eventuale contributo aggiuntivo da attribuire al proprietario dell'immobile esclusivo. Questione che, nel tempo, ha trovato un doveroso chiarimento nel momento in cui è stato riconosciuto che questi è tenuto alla doppia contribuzione soltanto quando sia proprietario anche di una delle unità immobiliari sottostanti e sempre in proporzione al valore della medesima.

Apparentemente non ancora risolta, invece, sembra il tema che concerne la ripartizione delle spese concernenti la manutenzione ed il rifacimento del terrazzo esclusivo, posto a copertura totale o parziale dell'edificio, quando lo stesso svolga la funzione di lastrico solare di parti comuni, per cui appare opportuno approfondire l'argomento alla luce di alcune decisioni della Corte di cassazione.

### LA POSIZIONE DELLA GIURISPRUDENZA...

Alcuni anni orsono la Corte di cassazione, con due ordinanze quasi contestuali e pronunciate nell'ambito di due controversie promosse da attori differenti ma nei confronti degli stessi convenuti ed aventi pari oggetto (Cass. 10 maggio 2017, n. 11484 e Cass. 18 maggio 2017, n. 12578), cassava la sentenza della Corte di appello, la quale aveva ritenuto che gli oneri concernenti i lastrici solari di proprietà esclusiva, se coprono anche parti di proprietà comune dell'intero condominio (nella specie: galleria pedonale, portico pedonale, portineria, atrio, piani interrati), devono essere ripartiti, per quella parte specifica, tra tutti i condomini. Si trattava, quindi, di una decisione considerata in contrasto con un consolidato orientamento giurisprudenziale che andava nel senso opposto.

I giudici di legittimità erano pervenuti a tale conclusione richiamando l'art. 1126 c.c. per effetto del quale l'obbligo di partecipare alle spese è stato fissato, nella misura di due terzi, "*per tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve*". Dal dato testuale della norma, nonché dalla *ratio* della stessa consegue che l'obbligo *de quo* non nasce dal solo fatto di essere un partecipante al condominio, ma anche dall'essere proprietario di una unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza a livello o al lastrico oggetto di riparazione. E tale circostanza è più che sufficiente a chiarire l'esclusione dei proprietari di immobili non sottostanti al lastrico dall'obbligo di contribuzione di cui ci stiamo occupando.

In aggiunta a ciò, i giudici avevano osservato che è inevitabile che la terrazza/lastrico copra una o più parti comuni (ad esempio: suolo su cui sorge

l'edificio, facciata, fondazioni e quant'altro), ma una chiamata alla partecipazione di tutti i condomini per tali spese nei termini di cui all'art. 1126 c.c. non troverebbe alcuna pratica applicazione, mentre nulla impedirebbe che la disposizione, per la sua derogabilità, possa essere diversamente formulata in un regolamento di natura contrattuale.

Successivamente, sempre la Corte Suprema (Cass. 22 novembre 2021, n. 35957), cassando nuovamente una decisione di appello dello stesso tenore, aveva ribadito tale posizione.

La fattispecie che costituiva oggetto del contenzioso era ancora più specifica, in quanto la terrazza esclusiva fungeva da copertura di uno dei due corpi che costituivano l'edificio condominiale nel quale era ubicato l'ex alloggio del portiere, di proprietà condominiale ma attualmente concesso in locazione dal condominio ad uno studio professionale. La Corte, ribadendo le sue convinzioni richiamava i principi già espressi ed affermava che: *"allorché l'alloggio del portiere non sia più destinato ad uso condominiale, si applica ad esso la disciplina della comunione in generale e i partecipanti alla comunione devono perciò contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento del bene, ivi comprese quelle occorrenti per la riparazione del lastrico che ad esso funge da copertura, ai sensi dell'art. 1126 c.c., in proporzione al solo valore millesimale dell'unità sita nella colonna sottostante al lastrico"*. Un principio che, quanto alla qualificazione dell'alloggio del portiere in conseguenza della sua diversa destinazione per effetto della locazione, lascia spazio a qualche dubbio in considerazione del fatto che è difficile ipotizzare che un bene, dichiaratamente riconosciuto come condominiale salvo titolo contrario (art. 1117, n. 2, c.c.) possa essere sottoposto ad un differente regime normativo, quello della comunione in generale, in conseguenza della sua diversa utilizzazione che, nel corso degli anni potrebbe variare più volte in ragione di differenti esigenze.

### **...E L'ORIENTAMENTO PIÙ RECENTE**

La problematica sembra essersi riproposta con la pubblicazione, da parte della Corte di Cassazione, dell'ordinanza n. 27846 del 3 ottobre 2023 avente ad oggetto una fattispecie simile.

Per eliminare le infiltrazioni provenienti da un terrazzo esclusivo (ritenuto tale solo per il suo utilizzo ma non per la proprietà di cui non era stata fornita prova, mancando un titolo espresso), che fungeva da lastrico solare rispetto ad una parte dell'edificio, l'assemblea deliberava di eseguire i lavori necessari per porre fine alle cause del fenomeno, provvedendo anche alla relativa ripartizione delle spese. La delibera veniva impugnata da un condomino, il quale si era visto addebitare una parte delle spese, pur non traendo personalmente alcun tipo di vantaggio dalla terrazza medesima. Respinta la domanda in primo grado, il Tribunale, in sede di appello, per tale specifico profilo, confermava la sentenza sulla base di considerazioni di fatto teoricamente condivisibili, ma in pratica difficilmente traducibili in concreto. Il ricorso per Cassazione, promosso dal soccombente e definito con l'ordinanza qui richiamata, veniva poi rigettato.

Nel corso del giudizio erano stati accertati due dati pacifici: da un lato, l'unità immobiliare dell'attore non ricadeva nello spazio sottostante alla terrazza in uso esclusivo e con funzione di lastrico solare e, dall'altro, l'edificio si presentava come una struttura unitaria (non essendo costituito da scale autonome e separate). Questo secondo elemento, pertanto, non consentiva di distinguere le strutture e tra queste individuare quelle per le quali il lastrico in questione fosse irrilevante.

In questo quadro, tuttavia, era stato possibile accertare che la terrazza/lastrico posta alla sommità dell'edificio, anche se non sovrastava direttamente l'abitazione dell'attore rappresentava, comunque, la copertura dell'edificio nel quale l'appartamento era situato, andando a coprire anche altre parti comuni dello stabile condominiale di cui l'attore stesso era partecipante.

Il giudice dell'appello, quindi, aveva concluso affermando che, nel caso di specie, il limite posto dall'art. 1126 c.c. - ovvero partecipazione alle spese solo per i condomini situati nella verticale sottostante al terrazzo - non poteva essere preso in considerazione, proprio perché la terrazza svolgeva la funzione di copertura di altri beni comuni.

Come anticipato, la Corte di cassazione, nel respingere il ricorso promosso dal soccombente, ha fatto riferimento proprio a queste specifiche motivazioni, ritenute incensurabili in quanto esenti da vizi logici e giuridici.

Alla luce di quanto rilevato sembra che vi sia stato da parte dei giudici di legittimità un discostamento dal precedente orientamento, anche se l'applicazione pratica di tali determinazioni appare abbastanza ardua, dal momento che gli spazi od i locali condominiali che potrebbero trovarsi sotto la direttrice della terrazza di proprietà o uso esclusivo non sono ricompresi nel novero dei beni dotati di millesimi. Questo vale, ad esempio, sia nel caso dell'appartamento del portiere, sia nell'ipotesi dell'autorimessa condominiale, anche se si tratta di locali accatastati e soggetti al pagamento dell'IMU. A maggior ragione un problema di questo genere si porrebbe per tutte quelle parti non coincidenti con locali ben individuati (come nel caso dell'androne, dei portici, del suolo su cui insiste l'edificio e quant'altro).

Per concludere si può affermare che entrambi gli orientamenti presentano profili condivisibili, pur con una propensione per ritenere maggiormente equo quello espresso dall'ultimo provvedimento della Corte rispetto al quale, tuttavia, non si può nascondere una obiettiva difficoltà nell'effettuazione di un calcolo che porti alla quantificazione della quota di spesa per quella porzione di bene comune che gode della copertura della terrazza esclusiva e che, poi, sarebbe da attribuire a tutti i condomini. Non senza dimenticare che, ove mai questo fosse realizzabile, nella ripartizione della spesa dovrebbe rientrare anche il proprietario del terrazzo, in quanto la parte comune coperta è anche di sua proprietà.

\* Avvocato