

1 luglio 2009 0:00

Lastrico solare condominiale: l'uso incide sui criteri di ripartizione delle spese

di [Alessandro Gallucci](#)

La necessita' di riparare il lastrico solare ha degli intuibili riflessi in materia di ripartizione delle spese relative all'attivita' manutentiva. **In particolare, la disciplina dell'uso del lastrico incide sui criteri di ripartizione delle spese.**

Così' se il lastrico solare e' in uso esclusivo ad uno o piu' condomini, la ripartizione delle spese dovra' essere effettuata sulla base dell'art. 1126 c.c. che recita: *"quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non e' 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"*. E' una applicazione particolare del principio della ripartizione delle spese in base all'uso di cui al terzo comma dell'art. 1123 c.c. (si veda: clicca qui http://avvertenze.aduc.it/condominio/ripartizione+spese+base+all+uso_15550.php)).

Nel caso in cui il lastrico sia in uso a tutti i condomini, le spese dovranno essere sostenute da tutti i partecipanti al condominio in base ai millesimi di proprieta' trattandosi di intervento di conservazione su una parte comune (art. 1123, primo comma, c.c.).

Che cosa succede se il lastrico e' in uso a tutti i condomini ma serve da copertura solo ad alcune unita' immobiliari? Trova applicazione l'art. 1126 c.c. o si utilizza sempre il criterio "standard" di cui all'art. 1123, primo comma, c.c.?

La questione e' stata affrontata dalla Corte di Cassazione in un sentenza del 20 marzo 2009, la n. 6889. Nel giudizio di legittimita' i ricorrenti sostenevano che quando il lastrico solare serve da copertura solo ad una parte del condominio trova applicazione l'art. 1126 c.c. anche quando esso sia utilizzato da tutti i condomini. In sostanza, secondo questa tesi i requisiti richiesti dall'art. 1126 c.c. non debbono ricorrere necessariamente tutti e due, essendo sufficiente per l'applicazione della norma che il lastrico serva da copertura solo ad una parte del condominio.

Il Supremo Collegio ha ritenuto infondato questo argomento di ricorso, affermando che *"il presupposto per l'applicabilita' di tale norma [cioe' l'art. 1126 c.c. n.d.A.] e' che un condomino abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, (...), ne' ai fini dell'applicabilita' della norma in questione e' sufficiente la presenza solo dell'altra condizione prevista dalla stessa e cioe' il fatto che il lastrico solare non serva da copertura a tutte le unita' immobiliari costituenti il condominio"*.

In definitiva la ripartizione delle spese avverra' sulla base dell'art. 1126 c.c. solo se ricorrono entrambi i requisiti richiesti dalla norma. Diversamente si applichera' il criterio generale di cui all'art. 1123, primo comma, c.c. vale a dire pagheranno tutti i condomini secondo i millesimi di proprieta' ad essi riferibili.

A questo link il testo della sentenza:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=68384&search>)=