**TERRAZZE A LIVELLO E LASTRICI SOLARI**

Avv. Pier Paolo Capponi

Non più di tre mesi fa redigevo per questa rivista un articolo dal medesimo titolo di quello attuale, nel quale davo atto che secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, pur avendo i lastrici solari e le terrazze a livello delle funzioni diverse, la loro disciplina giuridica era sempre la stessa.

Richiamavo a tal proposito l’esistenza di svariate sentenze della Cassazione (una ottenuta anche dallo scrivente), nessuna contraria.

Dette decisioni avevano avuto cura di precisare che anche nel caso di una terrazza a livello che copriva un solo immobile, e quindi in qualsiasi caso esistesse una terrazza a livello, la norma da usare era sempre l’art. 1126 c.c., che prevede la suddivisione della spesa per un terzo a carico del proprietario o usuario della terrazza a livello e per due terzi a carico del proprietario dell’immobile o degli immobili che ne sono coperti.

Sennonché, con tutti i prevedibili commenti negativi riguardo la certezza del diritto, nel corrente mese di settembre è uscita una sentenza che sembra rimettere tutto in discussione.

Si tratta della decisione n. 21337 del 14/9/2017 la quale, operando un vero e proprio *revirement* giurisprudenziale ha deciso che “***nelle******ipotesi in cui ad una terrazza a livello sia sottoposto un solo locale****, ove le relative spese di manutenzione vengano regolate alla stregua*[*dell'art. 1126 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003175',key:'05AC00003175',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, e non*[*dell'art. 1125 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003177',key:'05AC00003177',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, si finisce per porre a carico dell'unico condomino "coperto" i due terzi della spesa di rifacimento, ovvero il doppio di quanto dovuto dall'utilizzatore esclusivo della terrazza, così vanificandosi la ratio*[*dell'art. 1126 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003175',key:'05AC00003175',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*: tale norma, infatti, intende dare maggiore rilievo alla utilitas ricavabile dal bene ulteriore a quella insita nella generale funzione di copertura, sicchè essa mira non soltanto a compensare il più rapido deterioramento del lastrico dovuto al diuturno calpestio sullo stesso, quanto soprattutto a non far gravare iniquamente sui soli condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, una spesa che avvantaggia in maniera particolare chi da esso è in grado di trarre altri e diversi vantaggi.* ***Pertanto,******in caso di riparazione di terrazza a livello sovrastante un'unica unità immobiliare, ovvero un unico piano, si rende plausibile un'applicazione analogica***[***dell'art. 1125 c.c.***](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003177',key:'05AC00003177',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, in maniera da dare pari incidenza alle funzioni di separazione in senso orizzontale, di sostegno e di copertura svolte dalla res.*

Detta sentenza allarga anche all’ipotesi in cui vi è un unico locale o un unico piano sottostante la terrazza a livello, le conclusioni previste in altre sentenze (Cass. n. 12177/17; Cass. n. 15841/11; Cass. n. 10858/10; Cass. n. 18194/05) riguardanti il **differente caso** in cui la terrazza a livello (rectius, il cortile o il viale che copre delle unità immobiliari) è di proprietà condominiale.

In questi casi la Suprema Corte, a prescindere dal fatto che ad essere coperti fossero uno o più o piani o uno o più locali, aveva stabilito che “*qualora si debba procedere alla riparazione del* ***cortile o viale di accesso all'edificio condominiale****, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere al criterio previsto*[*dall'art. 1126 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003175',key:'05AC00003175',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*(sul presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma* ***si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica***[***dell'art. 1125 c.c.***](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003177',key:'05AC00003177',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità dell'inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato*[*dall'art. 1123 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003179',key:'05AC00003179',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, comma 2.”.*

In particolare con la sentenza n. 18194 del 2005, la Suprema Corte ha ritenuto che “*Nel caso in cui* ***il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola*** *svolga anche la* ***funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale****, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini.*

*Ove, poi, il solaio funga da* ***cortile*** *e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative ai condomini dei locali sottostanti.*

*Ad una applicazione analogica*[*dell'art. 1126 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003175',key:'05AC00003175',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*osta anche la considerazione che può dubitarsi della razionalità della scelta del legislatore.*

*Se, infatti, può sembrare logico porre per un terzo a carico di chi ha la proprietà o l'uso esclusivo del lastrico solare le spese di riparazione o di manutenzione della pavimentazione (ivi compresa la parte destinata alla impermeabilizzazione), non altrettanto logico sembra porre in uguale misura a carico di tale oggetto le spese di riparazione della struttura portante del lastrico, essendo del tutto improbabile che le stesse siano rese necessarie dall'uso esclusivo.*

***Sussistono, invece, le condizioni per una applicazione analogica***[***dell'art. 1125 cod. civ.***](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003177',key:'05AC00003177',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.*

*Tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui si può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato*[*dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ.”.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003179',key:'05AC00003179',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))

In buona sostanza, ora - con l’estensione di principi ricavati da altre sentenze, che a mio parere, risolvendo casi diversi, non sarebbero invece richiamabili sic et simpliciter - laddove si è in presenza di un unico locale o di un unico piano coperto da una terrazza a livello, si deve applicare l’art. 1125 c.c. sia nel caso in cui la terrazza è condominiale sia nel caso in cui essa, di proprietà o uso esclusivo, copre un unico locale o un unico piano.

Per completezza, rammento che l’art. 1125 prevede che “*le spese per la*[*manutenzione*](http://www.brocardi.it/dizionario/1432.html)*e ricostruzione dei*[*soffitti*](http://www.brocardi.it/dizionario/1435.html)*, delle*[*volte*](http://www.brocardi.it/dizionario/1436.html) *e dei*[*solai*](http://www.brocardi.it/dizionario/1437.html)*sono sostenute in parti eguali  dai proprietari dei due piani  l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'*[*intonaco*](http://www.brocardi.it/dizionario/1438.html)*, la tinta e la decorazione del soffitto.*”.

Bisognerà ora vedere se si tratta di una cosiddetta *rara avis* (uccello raro), vale a dire di una sentenza isolata, o se invece essa darà corso ad un nuovo consolidato orientamento.