**TERRAZZE A LIVELLO E LASTRICI SOLARI**

Avv. Pier Paolo Capponi

Un edificio in condominio può avere come copertura, sia dei lastrici solari (struttura piana) che delle terrazze a livello (nuovamente struttura piana), oltre che, naturalmente, un tetto (struttura a falde).

La legge non fornisce una definizione di lastrico solare e neanche di terrazza a livello.

Soccorrono allora la giurisprudenza e la dottrina.

Secondo la Cassazione (sentenza n. 27942/2013) per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione.

Secondo i giudici di legittimità non fanno parte del lastrico solare quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, sono dotate di autonoma consistenza e hanno una specifica destinazione al servizio delle parti comuni.

Pertanto, secondo la Cassazione, deve escludersi che nella nozione di lastrico solare possano essere ricompresi i torrini del vano scale e del locale ascensore con la relativa copertura: si tratta di manufatti distinti e autonomi, sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato.

Il lastrico solare può essere di proprietà condominiale, di proprietà esclusiva o essere concesso in uso esclusivo a uno o più condomini.

Si presume che sia comune.

Spetta ai singoli condomini interessati, provare che è invece di loro proprietà esclusiva o che ne hanno l’uso esclusivo.

Nel caso in cui il lastrico solare è circondato da un parapetto o da ringhiere che lo rendono praticabile, lo stesso prende il nome di terrazzo.

La terrazza a livello è invece un’altra cosa.

In particolare è un’area a cui si accede da un appartamento, del quale costituisce pertinenza.

La terrazza a livello, che parimenti al lastrico solare copre alcune parti del caseggiato, si presume, al contrario, che sia di proprietà del titolare dell’appartamento tramite il quale vi si accede.

In questo caso, al contrario di quanto avviene per i lastrici solari, è il condominio che deve provare che anziché privata, la terrazza a livello è comune.

La Cassazione ha distinto in più d’una sentenza i due beni (lastrico solare e terrazza a livello) dicendo che mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno. (Cass. n.2924/1986).

Usando ancora le parole della giurisprudenza, [le terrazze a livello si differenziano dai lastrici solari](http://www.condominioweb.com/ripartizione-delle-spese-di-manutenzione-del-terrazzo-a-livello-di-pertinenza-di.1802) non solo perché la loro funzione essenziale non è quella di copertura dell'edificio, ma anche perché sono delimitate da parapetti i quali servono soltanto a rendere praticabile la terrazza, consentendone ai proprietari l'affaccio ed il più sicuro passaggio.

In altri termini, adifferenza dei lastrici solari, che disimpegnano essenzialmente e principalmente il compito di copertura di un edificio, a servizio presumibilmente comune dei proprietari dello stesso, le terrazze a livello devono, invece, considerarsi come facenti parte, strutturalmente e funzionalmente, degli appartamenti da cui vi si accede, ed al cui uso esclusivo sono destinate, quali appartenenze degli stessi, in difetto di contrarie risultanze di un titolo.

Da questa differenza, messa in luce dai giudici non sembrano però derivarne delle differenze concrete per quanto concerne la disciplina delle spese.

In linea teorica la differenza tra i due beni esiste e la giurisprudenza, come si è visto, ha avuto cura di metterla in luce.

In particolare i giudici sono arrivati a distinguere i due manufatti anche con riguardo alle spese, dicendo che per i lastrici solari si applica l’art. 1126 c.c., mentre per le terrazze a livello, proprio per la loro diversa natura, si applica l’art. 1123, secondo comma, c.c., secondo il quale “*se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono riprtit in proporzione all’uso che ciascuno può farne*.”.

Poi però, alla prova dei fatti, i giudici hanno sempre applicato anche alle terrazze a livello il predetto art. 1126 c.c..

In particolare, in una causa che coinvolgeva un edificio genovese in cui esisteva una grande terrazza, utilizzata in modo intensissimo dal suo proprietario (veniva usata, all’epoca, dalla Scuola germanica, come spazio-ricreatorio dei ragazzi della scuola, con tanto di panchine, aiuole varie e giochi), sia in primo, che in secondo grado ed infine in Cassazione, i giudici, smentendo quanto affermato in linea teorica circa la differenza tra lastrici solari e terrazze a livello, hanno ritenuto che non bisogna mai guardare al concreto utilizzo della terrazza a livello, ma al fatto che essa copre parte dell’edificio.

Secondo i giudici, che hanno esaminato *funditus* la questione, visto che proprio sul punto si è svolta la causa, tale funzione di copertura, laddove esiste, è da considerarsi sempre prevalente su qualsiasi altra funzione della terrazza, con la conseguenza che le spese per la sua manutenzione e ricostruzione vanno ripartite ai sensi dell’art. 1126 c.c., e cioè un terzo a carico del proprietario della terrazza a livello e due terzi a carico dei titolari degli immobili ad essa sottostanti.

La sentenza del Tribunale di Genova, confermata in Cassazione, è del 14/2/1996 (“*Nel caso di rifacimento di una terrazza a livello, attrezzata e corredata da aiuole in muratura, posta al primo piano e costituente il tetto di un solo locale adibito ad autorimessa, le spese condominiali devono essere ripartite secondo i criteri indicati dall'art. 1126c.c.”.)*  
La Corte di Cassazione (sentenza n. 1451/2014) ha chiarito che per la ripartizione dei restanti due terzi della spesa – una volta detratto il terzo dovuto da chi ha l’uso esclusivo del lastrico – occorrerà individuare “*tutti coloro che siano proprietari di una unità immobiliare collocata nella zona dell’edificio coperta verticalmente dal lastrico*“.

E qualora colui chi abbia l’uso esclusivo del lastrico sia anche proprietario di una delle unità ad esso sottostante, si verificherà l’obbligo della doppia contribuzione alla spesa.

Dovrà dunque pagare un terzo, quale utente esclusivo del lastrico o della terrazza, e partecipare, per i rimanenti due terzi, in proporzione del valore millesimale della porzione di appartamento compresa nella colonna sottostante al lastrico.

La Cassazione ha avuto cura di precisare che a questo proposito bisogna guardare alla copertura verticale del lastrico, con la conseguenza che il concorso alla spesa sarà determinato con riguardo al valore dell’unità immobiliare compresa nella colonna sottostante al lastrico, non già all’intero valore millesimale attribuito all’appartamento, anche per la parte che non trae utilità dallacopertura.