



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



## INDIVIDUATI I RESPONSABILI DELLA MANUTENZIONE DEI LASTRICI SOLARI

*In tema di condominio negli edifici arriva dalla Suprema Corte una sentenza decisiva per l'individuazione dei responsabili per il difetto di manutenzione dei lastrici solari in proprietà ovvero in uso esclusivo. Specificata la responsabilità effettiva del condominio.*

**Beniamino Piciullo** (redattore Natale Pietrafitta)

CIVILE - CONTRATTI

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Pubblicato, Domenica 22 Maggio 2016

## 1. Premessa

Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione recentemente hanno posto fine ad una diatriba giurisprudenziale sorta in merito al criterio di attribuzione della responsabilità per il danno subito a causa di infiltrazioni derivanti dal difetto dei lastrici solari. L'orientamento criticato risale ad una risoluzione pretoria degli anni '90<sup>1</sup>. Quest'ultima, in particolare,

1. escludeva, in via di principio, che la responsabilità per danni prodotti nell'appartamento sottostante si ricolleggi al disposto dell'art. 2051 cod. civ.;
2. affermava che “dall'art. 1123 e dall'art. 1126 cod. civ. discendono obbligazioni poste dalla legge a carico ed a favore dei condomini dell'edificio, da qualificare come obbligazioni *propter rem* di cui i partecipanti al condominio sono ad un tempo soggetti attivi e soggetti passivi”;
3. deduceva da tali premesse che “le obbligazioni reali di conservazione riguarderebbero tutti i rapporti reali inerenti, con la conseguenza che la susseguente responsabilità per inadempimento concerne i danni arrecati ai beni costituenti il fabbricato”;
4. assimilava le “condizioni materiali di dissesto e di degrado del lastrico” come *species* dell'unico concetto tecnico “di difetto di manutenzione” e quale coincidente conseguenza “dell'inadempimento delle obbligazioni *propter rem*”;
5. concludeva che la responsabilità e il risarcimento dei danni sono regolati secondo gli stessi criteri di imputazione e di ripartizione, cioè quelli previsti dall'art. 1126 cod. civ.

Per una migliore inntelligenza della problematica, si immagini che Tizio – proprietario di un'unità immobiliare all'interno di un certo condominio – abbia subito infiltrazioni

d'acqua nel suo appartamento per un difetto di manutenzione del lastrico solare, in uso esclusivo al (o di proprietà del) condomino proprietario dell'unità immobiliare sovrastante.

## 2. Ripartizione delle spese e utilitas del lastrico solare

Tizio, infastidito della questione, provvede a citare in giudizio il condominio<sup>2</sup>, chiedendo la riparazione del lastrico, fonte del nocumento, ed il risarcimento del danno. Ora, per quanto relativo alla ripartizione delle spese necessarie per la *riparazione* del lastrico, la legge è chiara nel definire, *ex art. 1126 cod. civ.*, che “quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi *non è comune a tutti i condomini* (nel senso che non tutti i condomini ne fanno lo stesso uso), quelli che ne hanno l'*uso esclusivo* (come ad esempio il “calpestio”) 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* (qualora **tutti** ne trovino utilità) o della **parte** di questo (il riferimento è ad una **porzione** dei condomini) a cui il lastrico solare serve (ciò qualora l'utilità del lastrico sia riferita solo ad una **porzione** dei condomini) in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.”. È quindi palese che le spese di manutenzione dei lastrici solari non vanno ripartite per tutto il condominio, ma “sempre suddivise fra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti il lastrico”<sup>3</sup>.

Unica eccezione al citato indirizzo sarebbe quella per cui si provi che il lastrico solare oggetto della lite in realtà sia in uso comune (a più o) a tutti i condomini. Chiarificatorio è l'esempio fornito da una pronuncia del 2004<sup>4</sup>: si è ritenuto corretto che **tutto** il condominio debba non solo sopportare le conseguenze dell'omessa manutenzione del lastrico solare posto a copertura di *una sola porzione di fabbricato* (la scala A, nel caso di specie), ma anche risarcire i danni subiti alla proprietà esclusiva dell'immobile sottostante *qualora sia stata accertata l'esistenza di un sistema unitario di smaltimento delle acque piovane dell'intero edificio*<sup>5</sup>. Il coinvolgimento dell'intero condominio – e non (solo) dei proprietari delle unità abitative “sottostanti” – è dovuto al fatto che il lastrico in questione risulta essere in uso a tutti i condomini (ciò perché “utile” a tutto il fabbricato). In ciò emerge la conferma del principio fondamentale – avallato dalla

giurisprudenza dalla S.C.<sup>6</sup> – secondo cui “l'obbligo dei condomini di contribuire alle spese di manutenzione del lastrico trova fondamento *non già nel diritto di proprietà del lastrico medesimo*, ma nel principio in base al quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese *in ragione dell'utilitas che la cosa da riparare o ricostruire è destinata a dare ai singoli appartamenti sottostanti*.”.

Quindi le spese di riparazione o ricostruzione del lastrico solare con mera funzione di copertura dell'edificio (o di una parte dello stesso) e in uso esclusivo ad uno o più condomini, saranno per **un terzo** a carico del condomino o dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo e per **due terzi** a carico dei condomini proprietari delle unità immobiliari che si trovano al disotto del lastrico in questione (e che dunque sono da questo “coperte”). È ovvio che quindi nel caso descritto, qualora l'ipotetico "Condominio Alfa" si componesse di due fabbricati tra loro funzionalmente autonomi e indipendenti, tutte le questioni attinenti il lastrico solare del fabbricato “A” non interesseranno anche il fabbricato “B”, in quanto i condomini del fabbricato “B” non trarranno alcuna utilità dal (né avranno alcun interesse per il) lastrico del fabbricato “A”. Sebbene infatti i fabbricati "A" e "B" possano risultare assorbiti dalla struttura giuridica del "Condominio Alfa", questi risponderanno alle norme di gestione proprie del *condominio parziale* per tutte quelle questioni funzionalmente distinte ed autonome.

### 3. Ripartizione del risarcimento del danno

Fin dal 1997 la Suprema Corte ha cercato di ancorare nell'art. 1126 cod. civ. il criterio di riparto della somma dovuta a titolo di risarcimento del danno per infiltrazioni dal lastrico solare di proprietà esclusiva. Gli ermellini, con un'ordinanza<sup>7</sup> del 2014, hanno "tentato" la modificazione (in parte "stroncata" dalla sentenza delle Sezioni Unite di cui si parlerà in seguito) del consolidato indirizzo<sup>8</sup> capovolgendo il senso della responsabilità desunta ex art. 1126. Il Collegio ha criticato l'uso del detto articolo per attribuire, in una certa misura, l'ammontare della responsabilità aquiliana (di cui all'art. 2051 cod. civ.) in capo *solo* a coloro i quali traggano utilità dal lastrico solare in lite. “Era stato considerato che – si legge nell'ordinanza – inspiegabilmente la regola relativa alla responsabilità per danni veniva ricercata nell'art. 1126 cod. civ., giacché detta norma fa *esclusivo* riferimento alle spese per la riparazione e la ricostruzione del lastrico solare. L'accollo al condomino, che ha la proprietà esclusiva o il diritto di uso esclusivo del lastrico, di una quota delle spese

relative alla manutenzione ha una sua *ratio* nella usura causata dal godimento di tale condomino”. È quindi immotivata, stando alle parole della S.C., la precedente giurisprudenza che ammette una ripartizione del danno intercondominiale fondata sulle proporzioni definite dall'art. 1126 cod. civ.: i danni cagionati dalle infiltrazioni derivanti da omessa manutenzione non dipendono infatti da un comportamento del proprietario esclusivo del lastrico (o del titolare di un diritto d'uso esclusivo), ma (anche<sup>9</sup>) dall'inerzia del condominio nel prendere le decisioni.

Date le premesse della citata ordinanza, è facile desumere che, nel caso predetto, il fatto costitutivo dell'illecito risiede nella condotta omissiva o commissiva dei condomini, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe degli stessi condomini e, in caso di responsabilità condominiale, *secondo i criteri millesimali*, senza utilizzare la normativa coniata ad altro fine.

#### 4. Conclusioni

Alla luce della recentissima sentenza del 2016<sup>10</sup> sembra debba ritenersi ormai superato l'orientamento risalente agli anni '90 (e meglio definito quello introdotto dall'ordinanza del 2014) relativo ai criteri di ripartizione delle spese di risarcimento del danno causato da infiltrazioni del lastrico solare per difetto di manutenzione.

In questa direzione le Sezioni Unite hanno specificato, nel caso di specie<sup>11</sup>, la sussistenza di una *corresponsabilità* intercorrente tra:

- il **proprietario** ovvero l'utente **esclusivo del lastrico solare** (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.;
- il **condominio**, “in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché se di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'*amministratore* l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'*assemblea dei condomini* di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.)”.

Così, conclude il Supremo Consesso che il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno (il proprietario o usuario esclusivo del lastrico) o all'altro (il condominio), va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., "il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio". In questo senso sembra quindi che in ogni caso il proprietario (o usuario) esclusivo del lastrico si troverà gravato delle spese per un terzo, mentre i restanti due terzi saranno da ripartirsi tra tutti i condomini, dato che sia sull'amministratore che sull'assemblea grava l'obbligo di provvedere alla conservazione delle parti comuni.

#### *Note e riferimenti*

[1](#) Cass., SS.UU., 29/04/1997, n. 3672.

[2](#) È infatti pacifica la giurisprudenza nel ritenere che "responsabile della custodia del lastrico solare" (il cui difetto è causa del danno sofferto dall'attore) sia il condominio nella sua interezza e non già (solo) il condomino che ne abbia l'uso esclusivo (cfr. Cass., Civ. Sez. II, 22/03/2012, n. 4596 e Cass., Civ. Sez. III, 25/08/2014, n. 18164).

[3](#) Cass., Civ. Sez. II, 28/09/2012, n. 16583, che riprende la consolidata giurisprudenza della S.C..

[4](#) Cass., Civ. Sez. II, 25/03/2004, n. 5973.

[5](#) Sono conformi *ex plurimis* Cass., Civ. Sez. II, 17/01/2003, n. 642 e Cass., Civ. Sez. II, 15/07/2002, n.10233.

[6](#) Cass., cit., n. 18164.

[7](#) Cass., Sez. Civ. II, 13/06/2014, n. 13526.

[8](#) Cfr. v. *supra* nota 1.

[9](#) Aggiunge e precisa Cass., SS.UU., 10/05/2016, n. 9449.

[10](#) Cass., cit., 9449.

[11](#) In relazione alla responsabilità (e quindi alla ripartizione delle spese), in tema di condominio negli edifici, per il danno causato dal lastrico solare allorquando l'uso di detto lastrico non sia comune a tutti i condomini.