# Lastrico solare in uso esclusivo: chi paga le spese di manutenzione e riparazione? (Cass. Civ., Sez. II, sent. n.25288 del 16 dicembre 2015)

Avv. Roberto Mattoni

Deve ritenersi che in tema di condominio di edifici il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.: ne consegue che il condominio, in quanto custode ex art. 2051 c.c. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, dovendosi osservare che a tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c..

I singoli condomini sono legittimati ad impugnare personalmente la sentenza sfavorevole emessa nei confronti del condominio, notificando il gravame all'amministratore, senza che abbia rilievo che la maggioranza dei partecipanti abbia deliberato di prestare acquiescenza alla decisione avversa. La pronunzia individua nel condominio e non nel titolare del diritto di fruizione esclusiva del lastrico solare il soggetto responsabile della custodia della cosa ai sensi dell'art.2051 cod.civ.. Si tratta di una pronunzia che suscita perplessità, essendosi spesso ritenuto in altre massime della Suprema Corte che la custodia fosse da ricondursi al proprietario o utilizzatore in via esclusiva. Sulla base della pronunzia in commento, il criterio legale di ripartizione delle spese di cui all'art.1126 cod.civ. (in base al quale il titolare dell'uso esclusivo deve partecipare nella misura di un terzo, mentre i residui due terzi competono a tutti i condomini) verrebbe in considerazione soltanto come tale, vale a dire in sede di riparto dell'onere economico di riparazioni che devono essere a monte decise dalla gestione condominiale. Insomma: è il caso che l'amministratore vigili in maniera severa, ispezionando il lastrico anche se le chiavi le ha uno dei condomini, il quale in un certo senso appare "deresponsabilizzato" pur essendo il soggetto teoricamente meglio in grado di sorvegliare lo stato manutentivo del bene.