

Lastrico sempre comune salvo riserva nell'atto di nascita del condominio

Cassazione/1

La proprietà esclusiva non si dimostra con l'accollo delle spese a un condomino

Annarita D'Ambrosio

In tema di lastrico solare e di danni da infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura del palazzo la sentenza della Cassazione 30791/2024 depositata ieri, stabilisce due principi: in primo luogo il lastrico è bene comune e la condominialità può essere superata soltanto da contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, in secondo luogo è ammessa la prova presuntiva del danno conseguente l'inagibilità dell'appartamento danneggiato.

Partiamo dalla vicenda processuale: la condomina dell'ultimo piano aveva chiamato in causa per infiltrazioni il condominio e la proprietaria della terrazza costituente copertura condominiale chiedendo interventi manutentivi immediati e di essere risarcita. Il condominio, richiamando il regolamento di natura contrattuale, accollava alla sola proprietaria della terrazza ogni responsabilità. Quest'ultima sosteneva di avere già effettuato lavori. Soccombenti in primo e secondo grado, condominio e condomina proprietaria del lastrico ricorrevano in appello che sollevava il condominio da ogni colpa in virtù della previsione regolamentare; quanto alla condomina proprietaria della terrazza, veniva fatto rilevare che aveva chiesto l'accesso all'appartamento della danneggiata più volte, ma senza esito.

Si rivolgeva in Cassazione la con-

domina danneggiata chiedendo un nuovo rinvio in appello.

Faceva rilevare innanzitutto che la proprietà esclusiva del lastrico non può essere accertata sulla base del regolamento condominiale. Sebbene il regolamento contrattuale possa derogare ai criteri di ripartizione delle spese non può superare il principio di comproprietà stabilito dall'articolo 1117 del Codice civile.

La Corte d'appello sarebbe, pertanto, incorsa nell'errore di dichiarare la carenza di legittimazione passiva del condominio. Tra l'altro a produrre il danno avevano concorso anche i cornicioni di gronda di proprietà condominiale.

La Cassazione richiede, per escludere la previsione di condominialità di cui all'articolo 1117 del Codice civile, una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio. Il lastrico assolve alla primaria funzione di copertura dell'edificio e rientra nelle parti comuni, salvo la prova contraria che, però, deve essere fornita in modo chiaro e univoco, attraverso una espressa riserva di proprietà.

Per titolo, in sintesi, non si intende quello che individua il soggetto destinatario dei costi della manutenzione, ordinaria e straordinaria, della terrazza in un regolamento sebbene contrattuale, ma deve intendersi l'atto costitutivo dello stesso condominio, ossia il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario/costruttore dell'edificio a un altro soggetto. Inoltre alla danneggiata spetta in ogni caso un risarcimento perché anche se non è dimostrato che le fosse arrivate, durante il periodo di inagibilità dell'immobile, concrete richieste di locazione o vendita, basta l'inagibilità stessa a far presupporre un danno.