Terrazzo esclusivo: il criterio per suddividere i due terzi della spesa

31 Agosto 2017
Si segnala una sentenza della VI sezione civile della **Corte di Cassazione n. 11484 del 10 maggio 2017** che interviene sulla controversa questione della ripartizione delle spese occorrenti per la manutenzione di un lastrico solare o terrazza a livello di proprietà esclusiva.

La questione riguarda la corretta interpretazione dell'articolo **1126** del Codice Civile, che disciplina, appunto, la ripartizione delle spese in tema di lastrico solare o terrazza a livello di uso esclusivo. La norma, in particolare, prevede un criterio di ripartizione in base al quale un terzo della spesa spetta a chi ha l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza livello e due terzi agli altri condomini.

Si evidenzia, peraltro, che la giurisprudenza maggioritaria ha ritenuto applicabile alle terrazze e, in particolare, alle terrazze a livello, il criterio di ripartizione della spesa dettato per i lastrici solari.

La sentenza in esame scioglie il dubbio se la quota dei due terzi debba gravare solo sui condomini compresi nella colonna verticale del terrazzo anche nel caso di copertura di beni comuni (es. androne) affermando il seguente principio: "*In tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'art. 1126 c.c. , i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura".*

La sentenza riconosce tuttavia la possibilità che il regolamento di condominio possa stabilire un diverso criterio convenzionale.

A margine di quanto riportato, si segnala anche un'altra peculiare pronuncia della Cassazione per la quale ai fini del calcolo dei due terzi si deve avere 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 dalla copertura* (Corte di Cassazione , 23 gennaio 2014 n.1451).

In allegato: Corte di Cassazione n. 11484 del 10 maggio 2017, Corte di Cassazione n. 1451 del 23 gennaio 2014

29605-Cass_Civ_1451_2014.pdfApri

29605-Cass_Civ_11484_2017.pdfApri