

IMMOBILI E CONDOMINIO

LASTRICO SOLARE PRIVATO CHI PAGA LE SPESE DI MANUTENZIONE?

IN UN CONDOMINIO, IL LASTRICO SOLARE DI USO O DI PROPRIETÀ PRIVATA È SPESSO FONTE DI DISCUSSIONI E CONTENZIOSI TRA I DIVERSI CONDOMINI. UNA RECENTE SENTENZA DEL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA CERCA DI FARE CHIAREZZA SU CHI PAGA COSA

di Nicola Tallarico

Un annoso problema

Una recente sentenza torna a parlare del lastrico solare di uso o proprietà privata, affrontando il problema della divisione delle spese per la manutenzione dei beni condominiali che passano al suo interno. In particolare, la pronuncia fa riferimento ai doccioni e ai pluviali necessari per il deflusso dell'acqua piovana. È giusto che a pagare per la loro manutenzione o riparazione sia solo il proprietario del lastrico privato da dove essi passano, o devono contribuire tutti i condòmini?

La soluzione individuata dalla giurisprudenza tiene conto del fatto che i tubi di scarico dell'acqua piovana servono all'intero edificio e rientrano pertanto, per la loro funzione, fra le cose comuni del condominio. Ma partiamo da cosa dice la legge sulle spese del lastrico solare in generale.

Cosa si intende per lastrico solare?

È la parte superiore dell'edificio condominiale: quell'area piana che funge da copertura dello stesso, ma la cui superficie, a differenza del tetto, può anche essere calpestabile, come quella di una terrazza a livello.

Cosa distingue allora il lastrico solare da una terrazza? Il fatto che il lastrico solare ha funzione di mera copertura dell'edificio, mentre la terrazza consente l'affaccio, motivo per cui il perimetro della stessa deve essere circondato da ringhiere protettive, balaustrate o muretti. Ciò che cambia dunque è solo la funzione. Che poi il lastrico solare sia calpestabile non significa che muti la sua funzione fondamentale, che è appunto quella di copertura degli ambienti sottostanti.

A chi appartiene il lastrico solare?

Il Codice Civile, all'art. 1117, lo annovera fra le parti comuni del condominio. Appartenendo pertanto all'intero condominio, ad affrontarne le relative spese di riparazione o ristrutturazione, devono essere tutti i condòmini.

Tuttavia, il Codice chiarisce che un condòmino può anche vantare l'uso o la proprietà esclusiva del lastrico solare, al punto da potere anche elevare sullo stesso nuovi piani o nuove fabbriche, come è consentito allo stesso modo al proprietario dell'ultimo piano. Ricordia-

moci in ogni caso che l'assemblea condominiale può sempre deliberare su lavori da effettuare sul lastrico solare, anche se questo è di proprietà esclusiva di un solo condòmino.

Chi paga le spese?

Se il lastrico solare è di proprietà condominiale, tutti i condòmini devono partecipare alle spese, in misura proporzionale ai millesimi di proprietà. Se tuttavia l'uso del medesimo, o di una parte di esso, non è comune a tutti, il condòmino che ne abbia l'uso esclusivo (o la proprietà esclusiva) è tenuto a contribuire nella misura di un terzo per le spese di riparazione o ricostruzione del medesimo, mentre rimangono a carico di tutti gli altri i rimanenti due terzi, sempre in proporzione al valore del piano o della porzione di piano di ciascuno dei condòmini. Ciò per via dell'evidente funzione di copertura dell'intero fabbricato che rappresenta un beneficio per tutti i condòmini.

Qual è il criterio di pagamento delle spese?

Abbiamo detto che se il lastrico solare è di proprietà comune, le spese andranno divise "pro quota" tra i vari condòmini. La divisione delle spese avviene principalmente sulla base del criterio dei millesimi di proprietà dell'edificio.

Sappiamo però che il criterio dei millesimi si pone accanto al criterio dell'utilità, come previsto dall'art. 1123 del Codice Civile. Se quindi un condòmino fa un uso maggiore di un certo bene condominiale rispetto a un altro, per ragioni legate alla struttura stessa dell'edificio e quindi del posizionamento del proprio appartamento, è evidente che egli dovrà sostenere maggiori spese (l'ascensore è il tipico caso).

Precisa infatti il Codice Civile che "se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne". E ancora: "qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti, destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità".

Il caso dei doccioni e dei pluviali che passano dal lastrico privato

In un giudizio istaurato innanzi al Tribunale di Reggio Calabria le parti hanno chiesto di chiarire chi debba pagare per

la manutenzione dei canali di scarico dell'acqua piovana, passanti per un lastrico solare di proprietà esclusiva di un solo condòmino: il proprietario del medesimo o tutti condòmini dell'edificio?

Secondo la recentissima statuizione di quel Tribunale, i canali di scarico dell'acqua piovana, come altri simili passanti per il lastrico solare, quando anche si tratti di un lastrico di proprietà privata, devono rientrare, per la loro funzione, fra le cose comuni del condominio. Pertanto, le spese di conser-

vazione dei medesimi scarichi non possono che rimanere assoggettate alla ripartizione tradizionale dei millesimi di proprietà dei condòmini.

La funzione difatti svolta dai canali di scarico è quella di preservare l'edificio condominiale dalle infiltrazioni d'acqua piovana. Come tali, detti canali non possono certamente includersi tra le parti del condominio suscettibili di una diversa destinazione a servizio dei condòmini o deputati al godimento di solo una parte di essi.

IL DIRITTO A GODERE DEL PANORAMA DAL FINESTRONE CONDOMINIALE

Il diritto al panorama non è disciplinato dalla legge, tuttavia la giurisprudenza ne ha fatto più volte cenno. La novità è che oggi non se ne parla solo in relazione alle proprietà private, quanto anche in relazione al condominio. È stato affermato infatti in una recente pronuncia del Tribunale di Crotone che anche il condòmino può far valere il suo diritto a godere del panorama da una finestra del vano scale. È stato però precisato dal Tribunale che ciò non è possibile se non viene provata accuratamente l'esistenza di detto diritto e l'impedimento o la turbativa del medesimo che fosse stata operata da parte di terzi.

Ho diritto a vedere il panorama da casa mia?

Il nostro ordinamento non fa cenno al diritto a godere del panorama, sebbene è evidente che vi sono diversi soggetti che aspirano a non vedere pregiudicato il panorama dalle finestre della propria abitazione da edifici, alberi e siepi o peggio da antenne satellitari che possano ostruire la visuale. Non bisogna confondere però il diritto di veduta con il diritto di panorama. Il primo consiste nel diritto del proprietario di un fondo di potersi affacciare sul fondo del vicino, senza trovare ostacoli prima di una certa distanza.

Lo si ricava dal Codice Civile all'art. 907, in tema di distanza delle costruzioni dalle vedute. Il secondo può essere identificato invece come il diritto del proprietario di un fondo di poter godere di una veduta che non si ferma a quella del fondo limitrofo, ma che si estende oltre il medesimo, in particolare si parla del diritto di ambire alla particolare amenità del paesaggio, che non può essere pregiudicata dall'innalzamento di costruzioni o alberi.

Se ne parla come di una servitù (chiamata "servitù di panorama" appunto), non prevista da una legge, ma frutto dell'attività giurisprudenziale e dottrinale, che ne ha riconosciuto l'esistenza. In base a detta servitù, il proprietario di un fondo (cosiddetto fondo servente) non deve costruire al suo interno, se ciò ostacola il diritto di veduta o di panorama al proprietario del fondo vicino (cosiddetto fondo dominante).

Posso citare in giudizio chi ostruisce il panorama?

Se viene violata la servitù di panorama, il proprietario che si reputi leso nel suo diritto potrà chiedere al proprietario del fondo adiacente il rispetto del proprio diritto (che in diversi modi può averlo acquisito) e in mancanza agire in giudizio contro di lui, tramite l'esercizio della cosiddetta "azione confessoria", di cui all'art. 1079 del Codice Civile: "il titolare della servitù può farne riconoscere in giudizio l'esistenza contro chi ne contesta l'esercizio e può far cessare gli eventuali impedimenti e turbative".

Tuttavia è necessario che il titolare della servitù di panorama provi anzitutto l'esistenza del suo diritto, che può aver acquisito per legge, testamento, destinazione del padre di famiglia o per usucapione. Deve inoltre provare l'impedimento o la turbativa della servitù medesima, anche se non consistente in alterazioni fisiche dello stato di fatto. È sufficiente infatti che venga provata l'esistenza di comportamenti altrui che pongano in dubbio o in pericolo il panorama medesimo.

Ho diritto a vedere il panorama dalla finestra del condominio?

Proprio di recente, il Tribunale di Crotone ha previsto che anche un condòmino può essere leso dalla limitazione del suo diritto al panorama da una finestra del proprio condominio.

In particolare, il problema riguardava una parete di plastica posizionata sul balcone di un altro condòmino che limitava la luce e la veduta all'esterno del vano scale.

Nello specifico caso, il Tribunale ha ritenuto che l'azione confessoria introdotta dal condòmino, volta all'accertamento della turbativa del diritto di panorama dalla finestra condominiale, non fosse fondata in quanto sfornita di quegli adeguati riscontri probatori di cui abbiamo detto nel precedente paragrafo: la prova dell'esistenza della servitù e la prova della turbativa della medesima da parte di terzi. (N.T.)