

CORSO DI AGGIORNAMENTO IN TEMA DI CONDOMINIO

Prima giornata 22 ottobre 2019

**L'uso delle parti comuni e le sue limitazioni e la diversa disciplina dei balconi e dei terrazzi**

(Avv. Alessandra Marchetti – Foro di Firenze)

L'uso delle parti comuni e le sue limitazioni

L'uso delle parti comuni è regolato dall'art. 1102 c.c., norma dettata per la comunione, ma applicabile anche al condominio per il richiamo operato dall'art. 1139 c.c.

L'art. 1102 c.c. consente a ciascun condomino di servirsi della cosa comune e di farne anche un uso più intenso, apportando a tal fine modifiche a proprie spese.

Questa norma è volta ad assicurare al singolo partecipante le maggiori possibilità di godimento della cosa comune e lo legittima a servirsi di essa anche a fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità.

Tuttavia tale uso è sottoposto a due importanti limiti previsti dall'art. 1102 c.c.:

- a) non deve essere alterata la destinazione della cosa comune;
- b) il condomino che utilizza la cosa comune non può impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

a) Con riguardo al primo limite, che cosa significa divieto di alterazione della destinazione della cosa comune? Significa che il condomino non può mutare o deteriorare la funzione del bene.

Ad es. è stato considerato comportamento illegittimo quello di un condomino che aveva abbattuto una parte del muro condominiale posto sul confine per ottenere un accesso autonomo di collegamento tra la sua proprietà esclusiva e la via pubblica. Quella apertura aveva, infatti, alterato la funzione originaria del muro, ovvero quella di recinzione e protezione delle proprietà individuali a confine con la via pubblica (si era trattato di un'azione possessoria che aveva portato alla condanna al ripristino del muro da parte del condomino). Cfr. Cass. n. 16496/2005.

La legge prevede una procedura particolare per contrastare il condomino che non rispetti tale divieto e ci si riferisce all'art. 1117 quater c.c.

L'art. 1117 quater stabilisce che: *in caso di “attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136”*.

Si pensi ad esempio al condomino, che usa parcheggiare la propria auto nel cortile che è adibito a spazio di manovra per l'accesso delle auto ai box; oppure a chi utilizza l'androne condominiale per il deposito della bicicletta.

L'amministratore (o anche il singolo condomino) può, quindi, prima di tutto diffidare il condomino esecutore inviandogli una lettera con l'invito a cessare dal suo comportamento.

Se il condomino non cessa da quel comportamento l'amministratore deve convocare l'assemblea che deciderà in merito con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Si noti che in questo caso anche il singolo condomino può ottenere la convocazione dell'assemblea e ciò deroga all'art. 66 disp. att. c.c. che stabilisce che per la convocazione dell'assemblea straordinaria occorre la richiesta di due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

b) L'altro limite consiste nel rispetto del pari uso degli altri condomini.

Tuttavia, l'obbligo di garantire il pari uso agli altri partecipanti al condominio non significa garantire un identico uso.

Infatti secondo la giurisprudenza: *“non può intendersi la nozione di ‘uso paritetico’ in termini di assoluta identità di utilizzazione della ‘res’, poiché una lettura in tal senso della norma ‘de qua’, in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio”* (Cass. n. 16260/2017).

Piuttosto – e si cita la sentenza Cass. civ. 28111/2018, *“l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare”*.

Che cosa significa questo? Ci aiuta nella comprensione la sentenza appena citata (Cass. civ. n. 28111/2018) che ha trattato il caso di un condomino che (dopo essere stato, peraltro, autorizzato da una delibera condominiale) aveva installato un proprio serbatoio d'acqua presso un locale comune dello stabile condominiale, destinato a ripostiglio. Se ne chiedeva la rimozione, avendo la CTU accertato che gli altri condomini non avrebbero potuto fare pari uso del locale, in quanto la struttura non avrebbe sopportato il peso di altri serbatoi (evidentemente posti in sospensione). La Corte, tuttavia, in quel caso si è espressa nel senso della legittimità dell'apposizione di quel serbatoio in quanto: *“l'uso paritetico non deve essere inteso in senso astratto e in assoluto, ma in concreto”* e nel caso in esame era stato accertato che: *“l'uso condominiale del piccolo locale non era stato in alcun modo inciso dalla collocazione sospesa del serbatoio e gli altri condomini non avevano alcuna attuale necessità di collocare un proprio serbatoio, impedito dalla installazione da parte di quel condomino”*.

A rendere illecito l'uso ai sensi dell'art. 1102 c.c. è sufficiente il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni di cui vi ho parlato (Cass. civ. n. 7752/1995).

Salvo ulteriori limiti che possono essere imposti dal regolamento condominiale o da delibere assembleari.

\*

Si è detto che ai fini dell'uso più intenso del bene comune il singolo condomino, nel rispetto dei suddetti limiti, può apportare delle modifiche a proprie spese.

Che cosa si intende allora per modifica ai sensi dell'art. 1102 c.c.?

Si intende qualsiasi mutamento della cosa comune, diretto a potenziarne o a renderne più comodo il godimento, senza che ne venga alterata la funzione e senza pregiudizio per gli altri condomini (Cass. civ. n. 7691/1993).

Si tratta dunque del mutamento dell'uso della cosa comune corrispondente all'interesse di un singolo condomino.

La modifica prevista dall'art. 1102 c.c. deve distinguersi dalle innovazioni regolate dall'art. 1120 c.c., che sono invece modifiche che incidono sulla sostanza della cosa comune (la res viene, in altre parole, trasformata) o ne alterano la precedente destinazione.

In tali casi occorre la delibera assembleare (a maggioranza qualificata), poiché si tratta di modifiche che incidono sull'interesse di tutti i condomini, che devono essere quindi liberi di valutare la convenienza dell'innovazione.

La sentenza della Cass. civ. n. 850/2019 definisce chiaramente la distinzione tra le modifiche ex art. 1102 c.c. e le innovazioni ex art. 1120 c.c. e la cita:

*“Le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni*

*disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte”.*

Per capire meglio la differenza tra modifiche ex art. 1102 c.c. e innovazioni ex art. 1120 c.c. si fanno alcuni esempi:

Cass. civ. n. 16260/2017: ha ritenuto che fossero modifiche e non innovazioni la trasformazione di una finestra in porta finestra, esistente nell'appartamento di proprietà esclusiva di una condomina per accedere al lastrico solare comune attraverso tre scalini - l'installazione sul lastrico di una ringhiera - e il posizionamento di attrezzatura da giardino sul lastrico in quanto: *“il lastrico è (comunque) accessibile solo dall'appartamento della condomina, la quale del resto ne utilizza, grazie ai contestati manufatti, solo una parte, senza arrecare pregiudizio agli altri partecipanti né alterarne la funzione di copertura”.*

Cass. civ. n. 9875/2012: ha ritenuto modifiche e non innovazioni la realizzazione di un'area di parcheggio nel cortile comune tra due proprietà - e la trasformazione dell'androne comune di accesso da passaggio pedonale a carrabile – e questo perché: il cortile aveva caratteristiche e dimensioni tali da potere essere usato anche per l'accesso e la sosta dei veicoli, e tale uso non era incompatibile con la funzione primaria e tipica dei cortili, cioè quella di dare luce e aria alle unità immobiliari circostanti.

Mentre l'ingresso condominiale già costituiva per le sue originarie caratteristiche un ingresso per il transito veicolare.

Cass. civ. n. 185/2018: ha ritenuto essere modifica ex art. 1102 c.c. la trasformazione di parte del tetto condominiale in terrazza a tasca, perché era stata utilizzata per l'opera una piccola parte del tetto comune ed era stata salvaguardata la funzione di copertura del tetto originario, attraverso tecniche costruttive idonee alla protezione dalle infiltrazioni e coibentazione termica.

Cass. civ. n. 15265/2019: ha ritenuto invece costituire innovazione la trasformazione di un appartamento in un negozio con autonomo accesso attraverso la scala esterna di muratura, poiché – e si cita la sentenza: *“nel caso di specie si realizza un mutamento di destinazione che incide sulla fruizione del bene e riverbera soggettivamente sull’interesse collettivo a mantenere o meno le destinazioni originarie delle varie unità di cui è composto il condominio e che giustifica pertanto il passaggio attraverso la deliberazione assembleare”*.

Con specifico riguardo alla disciplina delle innovazioni prevista dall’art. 1120 c.c., ve ne sono di vari tipi e alcune di esse sono vietate dalla legge.

Innovazioni ordinarie (art. 1120 co. 1 c.c.): sono opere dirette al miglioramento, all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Per approvarle occorre la maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 del valore dell’edificio (art. 1136 co. 5).

Ad es. la destinazione di un’area comune a giardino oppure l’allargamento di un portone per il passaggio di auto.

Innovazioni di particolare interesse sociale (1120 co. 2 c.c.): Lo sono ad es. quelle per migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e impianti, quelle per eliminare le barriere architettoniche e quelle per il contenimento del consumo energetico degli edifici.

Posto l’interesse sociale perseguito, il quorum deliberativo è inferiore, essendo sufficiente per deliberare l’innovazione la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio (art. 1136 co. 2).

Le innovazioni di particolare interesse sociale tra l’altro possono essere deliberate su richiesta anche di un solo condomino (art. 1120 co. 3).

Poi ci sono le innovazioni vietate (art. 1120 co. 4) e sono quelle che:

a) recano pregiudizio a stabilità e sicurezza del fabbricato e che per giurisprudenza non possono essere deliberate neanche all’unanimità dei condomini.

b) recano un’alterazione del decoro architettonico dell’edificio (rif. anche in artt. 1117 ter e 1122 c.c).

Che significa decoro architettonico e sua alterazione?

Secondo la giurisprudenza e si cita Cass. civ. n. 27224/2013, *“per decoro architettonico del fabbricato deve intendersi l’estetica data dall’insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e che gli imprimono una determinata ed armonica fisionomia. L’alterazione di tale decoro può perciò correlarsi alla realizzazione di opere che immutano*

*l'originario aspetto sia pure di singoli elementi o punti del fabbricato, allorché la modifica degli stessi si rifletta sull'insieme dell'aspetto dello stabile”.*

La sentenza appena citata ha per esempio ritenuto vietata per alterazione del decoro architettonico dell'edificio la trasformazione di un balcone in veranda tramite l'installazione di vetri e di una struttura in alluminio. Tra l'altro detta trasformazione era stata eseguita senza il consenso dei condomini e si sottolinea questo perché? Perché tali innovazioni sono vietate, salvo per giurisprudenza consolidata l'unanimità dei condomini.

(Tra l'altro il regolamento condominiale contrattuale può elencare delle innovazioni vietate perché considerate a priori in contrasto con il decoro. E' possibile ad es. che il regolamento vieti la chiusura di balconi o l'installazione sul muro di facciata di condizionatori. Ma anche in questo caso l'unanimità dei condomini può modificare tale clausola rendendo lecite determinate innovazioni – cfr. Cass. 14626/2010).

c) rendono alcune parti comuni inservibili a uno o più condomini. Anche esse sono vietate, salva però l'unanimità dei condomini.

Si cita a proposito la Cass. sent. 862/2015 che ha ritenuto innovazione vietata la dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento per creare impianti unifamiliari di riscaldamento. In quel caso, infatti, la delibera non era stata adottata all'unanimità e il condomino contrario si era ritrovato privato della possibilità di servirsi dell'impianto comune.

Poi ci sono le innovazioni voluttuarie o gravose previste dall'art. 1121 c.c.:

Le innovazioni voluttuarie sono quelle prive di utilità per alcuni condomini.

Le innovazioni gravose sono quelle che comportano spese molto gravose in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio.

(la voluttuarietà o la gravosità di un'innovazione vanno intese non in senso soggettivo, ma in senso oggettivo, riferite all'intero edificio ed all'importo della quota di spesa dovuta dal singolo condomino in base alla sua quota di proprietà)

Esse sono ammesse solo se consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata e sia possibile quindi esonerare da ogni contribuzione alla spesa i condomini che non intendano trarne vantaggio.

L'ultimo comma dell'art. 1121 c.c., dispone peraltro che - per i casi di utilizzazione separata - la mancata partecipazione alla spesa iniziale per i condomini dissenzienti non significa per sempre privarsi dell'utilizzo del bene, poiché in qualunque tempo gli stessi (o i loro eredi o danti causa) possono partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Inoltre, se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Si porta un esempio: se la maggioranza dei condomini in uno stabile con due piani

fuori terra, nessuno scantinato o box interrato, con tetto spiovente e non lastrico solare di copertura, decide l'installazione di un ascensore, si verte in tema di innovazione gravosa o voluttuaria per i condomini del piano terra - per i quali l'installazione dell'impianto comporterà solo una spesa, non apportando alcun vantaggio in termini di godimento degli spazi comuni.

Quindi i proprietari del primo piano potranno installare l'ascensore a proprie spese decidendo l'installazione di un congegno utile a consentire l'uso separato del bene.

Si esaminano adesso le modifiche previste dalla riforma all'art. 1117 ter: si tratta di innovazioni ancora più significative; sono rilevanti modifiche della destinazione d'uso delle parti comuni.

Ad es. la creazione di un campo da tennis o di una piscina oppure la trasformazione del locale portineria, soppresso il servizio, in locale per il rimessaggio di biciclette.

Trattandosi di rilevanti modifiche della destinazione d'uso del bene, il quorum deliberativo è pertanto più alto, ovvero occorreranno per la decisione a favore della modifica i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio (800 millesimi).

Data l'importanza di queste modifiche, l'art. 1117 ter prevede altresì una più procedura più rigida per la convocazione dell'assemblea che deve deliberare.

Anche in questo caso, come per le innovazioni ex art. 1120 c.c., sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

(Prima della riforma tali fattispecie rientravano nell'art. 1120 c.c. per interpretazione giurisprudenziale).

### La diversa disciplina dei balconi e dei terrazzi

Con la riforma del 2012 le facciate vengono inserite nell'elenco dei beni comuni ex art. 1117 c.c.

Ma niente ancora si legge sui balconi (o terrazzi); pertanto occorre ricavare la disciplina dei balconi o terrazzi con riguardo a proprietà, uso e ripartizione delle spese ancora una volta attraverso la giurisprudenza.

Il balcone (o terrazzo) può essere definito come il prolungamento dell'appartamento di cui fa parte e a cui si accede - normalmente- attraverso una porta finestra.

I balconi costituiscono dunque un accessorio dei locali interni.

I balconi, sono sì inseriti in facciata, ma non fanno parte della struttura dell'edificio, nel senso che non svolgono alcuna funzione portante. Non sono necessari per l'esistenza del fabbricato. Così per la giurisprudenza non rientrano tra le parti comuni di cui all'1117 c.c., ma sono di proprietà privata; salvo che, ovviamente, non costituiscano il prolungamento di un bene comune (ad es. il balcone costituente il prolungamento del vano scale comune).

La giurisprudenza, peraltro, distingue tra balconi aggettanti e balconi incassati:

Balconi aggettanti: sono quelli che sporgono rispetto alla linea della facciata dello stabile e per giurisprudenza consolidata sono considerati di proprietà esclusiva, soletta compresa.

Se quindi dal sottobalcone si stacca del calcinaccio o pezzi di cornicione, la manutenzione andrà affrontata dal proprietario del balcone.

Nello stesso senso Cass. civ. n. 587/2011 ha stabilito che il proprietario dell'appartamento del piano inferiore rispetto al balcone aggettante non potrà utilizzare, senza il consenso del proprietario del balcone, la parte inferiore della soletta per agganciare tende da sole o altri elementi.

Balconi incassati: sono quelli che formano una rientranza nella facciata dell'edificio. La relativa soletta, in questo caso, è di proprietà comune dei condomini dell'appartamento del piano superiore e dell'appartamento del piano inferiore, a cui serve rispettivamente da piano di calpestio e da copertura.

I balconi incassati sono però regolati alla stregua di solai e non di copertura ex art. 1126 c.c. che vedremo dopo.

L'art. 1125 c.c. prevede che *“le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, volte e solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto”*.

Quindi in applicazione della ripartizione delle spese previste dall'art. 1125 c.c. per i solai la manutenzione del pavimento del balcone sarà a carico del proprietario del piano superiore; mentre la manutenzione della struttura del solaio sarà a carico del proprietario del piano superiore e del proprietario del piano inferiore in parti uguali.

E il condomino del piano inferiore potrà fare della soletta del balcone tutti gli usi che ritiene utili e necessari nel rispetto dell'art. 1102 c.c.

Peraltro, per entrambe le tipologie di balconi la giurisprudenza è unanime nel considerare che i relativi rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore (per es. la parte esterna dei parapetti, i frontalini, l'intradosso, le fasce marcapiano, i pilastrini) accrescano il pregio architettonico dell'edificio e quindi costituiscano, come parti ornamentali essenziali della facciata, parti comuni ex art. 1117 (co. 3) c.c., con conseguente ripartizione delle relative spese di manutenzione e rifacimento a carico di tutti i condomini. Tra le tante si cita Cass. civ. n. 30071/2017.

Si cita anche una sentenza del Tribunale di Roma, la n. 24263/2018 a proposito della ripartizione delle spese attinenti alle ringhiere dei balconi, secondo cui *“la funzione di sicurezza svolta dalle ringhiere dei balconi di per sé è del tutto estranea all'ambito del decoro architettonico e ne rivela la natura di bene estraneo al condominio ed appartenente al proprietario esclusivo dei balconi su cui insistono. L'unica eccezione che può farsi è nel caso in cui le ringhiere*

*metalliche, per lo specifico materiale, i fregi o le decorazioni di cui siano rivestite, per il loro particolare disegno, appaiano avere un ruolo anche nel caratterizzare, dal punto di vista estetico, la facciata dell'edificio”.*

Nel caso di specie, invece, le ringhiere si presentavano come tubolari sottili, molto semplici, poco evidenti e prive di accessoria funzione decorativa. Per cui le spese relative agli interventi sulle ringhiere dei balconi dovevano fare carico ai proprietari degli stessi e non essere attribuiti a tutti i condomini secondo le tabelle millesimali. E la delibera fu dichiarata nulla.

\*

Quando, invece, la terrazza - di proprietà o in uso esclusivo di un singolo condomino - riveste anche una funzione di copertura in tutto o in parte dell'edificio condominiale vi è un'ulteriore e diversa disciplina.

E ciò vale per il lastrico solare e per la terrazza a livello.

Lastrico solare: è una struttura in piano che copre l'edificio condominiale e si trova al suo apice e non ha altre porzioni di piano al suo livello.

Quando il lastrico o parte di esso è in uso esclusivo si applica l'art. 1126 c.c.

L'art. 1126 c.c. prevede che i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico sono tenuti a contribuire per 1/3 nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico stesso; gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini a cui detto lastrico serve da copertura, secondo i rispettivi millesimi di proprietà.

Il legislatore ha evidentemente dato più rilevanza alla funzione di copertura che all'utilità (godimento dell'area) per il suo proprietario. Infatti, la funzione di copertura per le proprietà sottostanti è permanente, mentre la funzione relativa al godimento diretto, dipendendo dall'attività personale del titolare del diritto è discontinua e quindi di inferiore pregio.

Dall'art. 1126 c.c. si ricava dunque che le spese di manutenzione e rifacimento del lastrico non competono agli appartamenti non coperti dal lastrico.

Quindi in caso di appartamento coperto solo in parte occorrerà tenerne conto e fare una valutazione millesimale della superficie coperta e non di tutto l'appartamento.

Inoltre, se il proprietario del lastrico è anche proprietario dell'appartamento sottostante contribuisce due volte e cioè per 1/3 e una quota parte dei 2/3.

Ma quali sono le spese da ripartire ex art. 1126 c.c.? Non tutte. Esse vanno individuate con riferimento alla funzione di copertura del lastrico e pertanto si devono escludere tutti quei costi che attengono a funzioni diverse, per es. la funzione di affaccio della quale beneficia solo l'utilizzatore del lastrico.

Si divideranno quindi ex art. 1126 c.c. le spese per la struttura portante del solaio, la guaina impermeabilizzante, la pavimentazione.

Mentre saranno a carico dell'utilizzatore esclusivo del lastrico le spese per il rifacimento dei parapetti, in quanto essi consentono la funzione di affaccio e non svolgono alcuna funzione di copertura, servono in altre parole per la praticabilità della terrazza; salvo ovviamente quelle parti esterne dei parapetti che possano avere

funzione di decoro dell'edificio condominiale e siano parte integrante della facciata e allora si applica la ripartizione delle spese dell'art. 1123 c.c. Pagheranno quindi tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Si precisa anche che i parapetti sono a carico del proprietario esclusivo del lastrico, salvo che la necessità del loro rifacimento derivi dalla necessità di rifacimento della copertura, e allora in quel caso si applicherà la ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c.

Infine, la terrazza a livello che ha analogie sia con il balcone sia con il lastrico solare: Ha analogie con il balcone, perché anch'essa costituisce un prolungamento dei locali interni posti sullo stesso piano. Proprio in ragione di tale caratteristica la giurisprudenza non ritiene che la terrazza a livello debba considerarsi di proprietà comune ex art. 1117 c.c., ma conclude piuttosto che essa debba reputarsi appartenente al titolare del vano a cui è collegata, salvo che dal titolo non emerga diversamente (cfr. Cass. civ. 8394/1990; Cass. civ. 9629/1991).

In analogia ancora con il balcone, se la terrazza a livello è aggettante, la parte della terrazza in aggetto rispetto al fabbricato sarà di competenza esclusiva del proprietario della terrazza.

Tuttavia, la terrazza a livello svolge una funzione di copertura per i piani sottostanti e per questo assomiglia al lastrico solare (anche se non sta all'apice dell'edificio).

Per la sua funzione di copertura, quindi, le spese di manutenzione della terrazza a livello saranno ripartite ex art. 1126 c.c., e ciò anche se la terrazza funge da copertura ad un solo condomino (1126 c.c. e non 1125 c.c. - Cass. civ. n. 11029/2003). Mentre saranno a carico esclusivo del proprietario della terrazza a livello le spese rivolte al miglior godimento dell'area privata, come ad es. le ringhiere ecc..

Inoltre, come per il lastrico solare, le decisioni circa la necessità di procedere alla riparazione / ricostruzione della terrazza a livello spettano all'assemblea. E questo perché i proprietari degli appartamenti sottostanti alla terrazza saranno interessati dalle relative spese ex art. 1126 c.c.

Infine, si cita la sentenza della Cass. civ. SS.UU. n. 9449/2016 che ha stabilito che in caso di danni da infiltrazioni all'appartamento sottostante alla terrazza a livello (ma lo stesso vale anche per il lastrico solare) rispondono e risarciscono sia il proprietario della terrazza a livello, sia il condominio e ciò secondo il rapporto 1/3 e 2/3 dell'art. 1126 c.c. (salvo che si provi il contrario, ovvero che la responsabilità sia tutta dell'uno o degli altri):

*“In ambito condominiale, nelle ipotesi ove l'utilizzazione del lastrico solare, o della terrazza a livello, non sia comune alla totalità dei condomini, dei danni che derivano da infiltrazioni nell'unità immobiliare sottostante, rispondono sia il proprietario, ovvero l'utente esclusivo (del lastrico solare o della terrazza a livello), in qualità di custode del bene in conformità all'art. 2051 c.c., sia l'ente condominiale, poiché la funzione di*

*copertura dell'intero edificio, o comunque di parte di esso, che risulta propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), benché di proprietà esclusiva ovvero in uso esclusivo, richiama l'amministratore ad eseguire tutti i controlli che si rendano necessari, ai sensi dell'art. 1130, co. 1, n. 4, c.c., alla conservazione delle parti comuni, nonché l'assemblea dei condomini a provvedere alle opere di manutenzione di carattere straordinario, in virtù del contenuto dell'art. 1135, co. 1, n. 4, c.c.”*