

Lastrici e terrazze in condominio

*Dall'assetto proprietario
alla manutenzione: tutte le regole per
una gestione esente da responsabilità*

DI GIANFRANCO DI RAGO

Lastrici e terrazze in condominio, gioie e dolori. Sono beni che si prestano a svariati utilizzi e che incrementano il valore degli edifici. Tuttavia le questioni legate all'assetto proprietario e la necessità di manutenzione, foriera di eventuale responsabilità per danni, ne rendono la gestione particolarmente delicata. Ma vediamo di approfondire l'argomento.

Funzione del lastrico solare e della terrazza a livello

Lastrico solare e terrazza a livello condividono con il tetto l'importante funzione di dare copertura ai piani sottostanti, riparandoli dalle intemperie e dagli agenti atmosferici.

Con il termine lastrico solare, utilizzato dal legislatore all'art. 1126 c.c., si intende infatti il piano di copertura dell'edificio, di regola non transitabile.

Quest'ultima è già una prima differenza tra lastrico e terrazza a livello che, invece, anche ove sia posta sulla sommità dell'edificio, è transitabile e costituisce di fatto un'estensione e un'integrazione dell'unità immobiliare a cui è annessa (ed ecco perché essa è il più delle volte di proprietà o di uso esclusivo di un singolo con-

dòmino).

Ma la terrazza a livello può anche trovarsi ai piani intermedi, a seconda di quelle che sono le caratteristiche costruttive dello stabile condominiale.

In particolare, per terrazza a livello deve intendersi una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, per cui deve ritenersi, per il modo in cui è stata realizzata, che essa sia destinata non solo e non tanto a coprire una parte di fabbricato, ma soprattutto a dare la possibilità di espansione e di ulteriore comodo all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto.

Quindi la funzione di questi beni, ove transitabili in sicurezza, non è soltanto quella di dare copertura alle unità immobiliari sottostanti, ma anche di consentirne diversi utilizzi a chi ha il diritto di usufruirne, che siano i condomini o solo alcuni di essi o addirittura soggetti terzi (di qui la possibilità di utilizzarli come stenditoio o lavatoio, per prendere il sole o riposarsi sotto un ombrellone, per organizzare feste, per posare impianti tecnologici, ecc.).