

La proprietà condominiale del lastrico solare

2 Dicembre 2024

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio. Non è sufficiente, a tal fine, il regolamento condominiale se non allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, o se non espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato con consenso individuale dai condomini e volto a costituire, modificare o trasferire diritti attribuiti dai singoli atti di acquisto o dalle convenzioni.

La sentenza n. 30791 del 2 dicembre 2024 della Corte di Cassazione chiarisce i criteri per determinare se un bene, come il lastrico solare, debba essere considerato di proprietà comune in un condominio, secondo l'art. 1117 del codice civile.

In generale, l'art. 1117 c.c. stabilisce che i beni che per loro natura servono l'intero edificio, come i lastrici solari, siano di proprietà comune, salvo prova contraria. Questa presunzione può essere superata solo dimostrando, attraverso un titolo specifico, che il bene è destinato esclusivamente al servizio di una o più unità immobiliari o che è stato esplicitamente riservato a un singolo proprietario.

Il titolo idoneo per superare questa presunzione è l'atto costitutivo del condominio o i primi atti di vendita delle unità immobiliari, che devono indicare chiaramente ed esplicitamente l'esclusione del bene dalla proprietà comune. Non è sufficiente fare riferimento al regolamento

condominiale, a meno che questo non sia parte integrante degli atti costitutivi o approvato con il consenso di tutti i condomini.

La Corte sottolinea inoltre che il lastrico solare, in quanto copertura dell'edificio, ha una funzione primaria che lo rende naturalmente comune, a meno che non vi sia una prova contraria documentata. Non è sufficiente, ad esempio, una diversa attribuzione delle spese di manutenzione per dimostrare la proprietà esclusiva.

In sintesi, la Corte ribadisce che la presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c. può essere superata solo con prove chiare ed esplicite contenute in titoli validi, altrimenti il bene rimane nella sfera delle parti comuni.