

OGGETTO: come ripartire le spese in modo equo e legale

Il lastrico solare è la superficie che copre l'edificio nella sua parte superiore.

Il lastrico solare può essere di proprietà esclusiva di un proprietario o comune a tutti i condomini, a seconda di quanto stabilito dal regolamento condominiale.

In caso di manutenzione straordinaria del lastrico solare ad uso esclusivo e quindi nelle disponibilità di un proprietario, la legge prevede che un terzo delle spese sia a carico del proprietario del lastrico, mentre i restanti due terzi siano a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Alcuni principi che devono guidare il riparto delle spese, sono:

- Se il proprietario del lastrico ha un'unità immobiliare al di sotto del lastrico medesimo, deve contribuire anche per quella quota.
- Le spese dei "due terzi" vanno distribuite in proporzione alla superficie coperta dalla proiezione del lastrico.
- Se il lastrico solare è parte comune, le relative spese vanno ripartite in ragione dei millesimi di proprietà fra tutti i condomini (salvo accordi diversi sanciti dagli atti di acquisto o dal regolamento contrattuale).
- Se il lastrico solare copre delle parti comuni (ad esempio delle scale), tali zone vanno escluse dal riparto. Pur non condividendo tale principio riportiamo che questo è quanto affermato dalle sentenze della Corte di Cassazione del 2017 (la n. 11484 e la numero 12578).
- Se è necessario procedere con il rifacimento dell'impermeabilizzazione, ogni opera connessa a tale manutenzione (ad esempio: demolizione del pavimento e smaltimento in discarica) andrà ripartita secondo il criterio di legge.

Si ricorda infine che ci sono casi in cui la riparazione del lastrico privato è a carico del solo proprietario, quando il condominio dimostra che i danni sono causati dalla negligenza o dal cattivo utilizzo che il titolare ha fatto del lastrico.

Distinti saluti



Amministrazioni
Valverde S.r.l.