

Ripartizione spese lastrico solare

La **corretta ripartizione delle spese per il rifacimento o la manutenzione del lastrico solare** è una delle questioni comuni nella gestione tecnica degli edifici condominiali.

La normativa distingue tra lastrico ad uso comune e lastrico ad uso esclusivo, prevedendo criteri diversi per l'attribuzione dei costi. La giurisprudenza ha più volte chiarito come applicare tali principi, anche in presenza di situazioni complesse. In presenza di proprietà condivisa, ad esempio, è fondamentale tenere conto dei millesimi di proprietà.

Ecco un'analisi sintetica ma puntuale del quadro normativo e giurisprudenziale, con l'obiettivo di fornire ai professionisti del settore uno strumento operativo per la corretta gestione delle spese condominiali.

Cos'è il lastrico solare condominiale?

Con "**lastrico solare**" si intende una **superficie piana posta a copertura di un edificio**, spesso utilizzata come spazio comune o adibita a diverse finalità, tra le quali quelle di riparare l'edificio dal sole, dalla pioggia e dalle altre intemperie. Quest'area può essere destinata a scopi ricreativi, come giardini pensili o terrazze condominiali, oppure può essere sfruttata per l'installazione di impianti solari fotovoltaici o solari termici. Inoltre il lastrico solare può rappresentare una soluzione architettonica per migliorare la vivibilità degli edifici, fornendo uno spazio all'aperto per gli occupanti. In molte città l'adozione di lastri solari rientra in **strategie di sviluppo sostenibile**, promuovendo l'efficienza energetica e l'uso di energie rinnovabili.

Differisce dal tetto, copertura spiovente, visto che si tratta di una copertura orizzontale che può essere o meno accessibile e calpestabile. Nel caso in cui venga installato un parapetto con una ringhiera di protezione per l'affaccio, si parla di terrazza condominiale e non più di semplice lastrico solare.

Secondo l'art. 1117 del codice civile il lastrico solare è incluso in quelle parti dell'edificio **necessarie all'uso comune** oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo.

Qual è la ripartizione delle spese del lastrico solare in condominio secondo la normativa?

La normativa che regola la ripartizione delle spese relative al lastrico solare in condominio è principalmente dettata dall'**art. 1126 del Codice Civile**.

Tale norma disciplina la divisione delle spese condominiali in riferimento ad un lastrico solare delineando 2 opzioni:

- lastrico di **proprietà comune**;
- lastrico solare ad **uso esclusivo** di uno o più condomini.

Come sono ripartite le spese in caso di lastrico solare condominiale comune?

L'**articolo 1123 del codice civile** si concentra sulla **ripartizione delle spese** necessarie per la **conservazione e il godimento delle parti comuni**. Stabilisce che tali spese devono essere sostenute dai condòmini in proporzione al valore della loro proprietà, salvo diverse convenzioni.

Questo articolo introduce tre criteri gerarchici per la ripartizione delle spese:

- i **millesimi**, relativi al valore della proprietà;
- l'**uso**, in base a quanto ciascun condomino utilizza le parti comuni;
- il gruppo ristretto per spese relative a elementi che servono solo a una parte dei condòmini.

Questo approccio garantisce che le spese siano equamente distribuite in base all'effettivo utilizzo e alla proprietà.

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. 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 condomini che ne trae utilità.

Qual è la ripartizione delle spese del lastrico solare in caso di proprietà esclusiva?

Il lastrico solare può essere concesso in uso esclusivo: questo significa che il condomino titolare dell'uso esclusivo ha il diritto di utilizzare il lastrico come desidera, ma deve comunque rispettare la sua funzione principale di copertura per l'intero edificio, quindi i diritti di utilizzo sono limitati a tale scopo.

Affinché il lastrico solare sia di proprietà esclusiva, ciò deve essere chiaramente indicato nel titolo di proprietà e nel regolamento condominiale.

Ai sensi dell'**art. 1126 del codice civile** quando l'uso del lastrico solare (o parte di esso) non è in comune per tutti i condomini, quelli che ne hanno uso esclusivo sono tenuti a contribuire per **1/3 della spesa** delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico. I **rimanenti 2/3** sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte dell'edificio a cui il lastrico serve in proporzione del **valore del piano** (si attribuisce un coefficiente più alto al piano immediatamente sotto il lastrico e man mano che si scende si diminuisce, fino al coefficiente più basso che è quello riferito al piano terra) o della **porzione di piano** di ciascuno.

Art. 1126 – Lastrici solari di uso esclusivo

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono 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.

Cosa prevede la ripartizione spese del lastrico solare verticale effettiva?

La **ripartizione delle spese del lastrico solare** basata sulla verticale effettiva prevede che si paghino solo le spese relative alla porzione di unità immobiliare effettivamente coperta dalla proiezione verticale del lastrico stesso.

Questo criterio di verticale effettiva significa che nel riparto si considerano solo i proprietari delle unità sottostanti il lastrico nella precisa superficie coperta, escludendo quelli al di fuori di tale proiezione o in zone non interessate dal lastrico solare.

Come sono ripartite le spese del lastrico solare condominiale per infiltrazioni?

Quando si verificano infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare di un condominio, la **suddivisione delle spese per le riparazioni** e per l'eventuale risarcimento dei danni segue quanto stabilito dal Codice Civile. Pertanto, come detto:

- se il **lastrico solare è di proprietà e uso comune**, tutte le spese relative alla sua manutenzione, comprese quelle dovute a infiltrazioni, devono essere suddivise tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà di ciascuno;
- se invece il **lastrico solare è ad uso esclusivo di uno o più condomini**, 1/3 delle spese (sia per la riparazione sia per i danni causati dalle infiltrazioni) è a carico del condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico. I restanti 2/3 sono suddivisi tra tutti gli altri condomini che beneficiano della funzione di copertura del lastrico, cioè le unità immobiliari sottostanti, secondo i rispettivi millesimi.

Questo criterio vale anche per quanto riguarda la responsabilità in caso di **mancata manutenzione**: sia il proprietario esclusivo del lastrico che il condominio possono essere ritenuti responsabili.

Tuttavia, se viene dimostrato che il danno è dovuto interamente alla negligenza di una sola delle parti, solo quest'ultima sarà chiamata a risponderne.

Ripartizione spese lastrico solare non calpestabile

La **ripartizione delle spese relative al lastrico solare non calpestabile** è disciplinata dalle disposizioni generali del Codice Civile. Sebbene il lastrico non sia accessibile, esso assolve alla funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti, generando un vantaggio funzionale per l'intero condominio.

Pertanto, qualora il lastrico sia di proprietà e uso comune, le spese devono essere suddivise tra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà. In caso di uso esclusivo, si applica il criterio previsto dall'art. 1126 c.c., secondo cui la ripartizione avviene con un terzo a carico dell'utilizzatore esclusivo e i restanti due terzi ripartiti tra gli altri condòmini beneficiari della copertura.

Rifacimento lastrico solare: manutenzione ordinaria o straordinaria?

Il rifacimento del lastrico solare è generalmente considerato un intervento di **manutenzione straordinaria**. Questa categoria include lavori di maggiore entità che incidono sulla struttura o comportano un rinnovo o una sostituzione rilevante, come il rifacimento completo della **pavimentazione** o la sostituzione integrale della **guaina impermeabilizzante**, finalizzati a mantenere l'integrità e l'impermeabilizzazione del lastrico e quindi a prevenire infiltrazioni.

Al contrario, la **manutenzione ordinaria** riguarda interventi periodici e prevedibili volti a conservare il lastrico in buone condizioni, come la pulizia regolare da foglie e detriti, la verifica di segni di usura o piccole riparazioni di danni superficiali, senza incidere sulla struttura portante.

Dal punto di vista normativo, gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere deliberati dall'assemblea condominiale, a meno che non sussistano eccezioni molto particolari, ad esempio un pericolo per la sicurezza dell'edificio che consenta all'amministratore di procedere senza delibera.

Quali costi per il rifacimento lastrico solare?

Il **costo medio per il rifacimento completo di un lastrico solare** può variare in base a diversi fattori, come la complessità dell'intervento, i materiali utilizzati e la zona geografica in cui si trova l'immobile.

Tra i principali elementi che incidono sul costo finale ci sono:

- la **superficie** da sistemare: più grande è l'area, maggiore sarà il costo complessivo, anche se il prezzo al metro quadrato potrebbe diminuire con superfici più estese;
- la **tipologia di intervento**: si va da semplici riparazioni localizzate fino a lavori completi di rifacimento;
- i **materiali scelti**: la qualità di guaine, piastrelle e massetti incide notevolmente sul prezzo.

Infine, è importante considerare che investire in materiali di buona qualità e in un'esecuzione a regola d'arte può prevenire future infiltrazioni e ridurre i costi di manutenzione nel lungo termine.

Come redigere un computo metrico per il rifacimento di un lastrico solare?

Il **computo metrico estimativo** è uno strumento imprescindibile per definire con precisione l'entità economica e tecnica degli interventi di rifacimento di un lastrico solare. Attraverso la quantificazione dettagliata delle lavorazioni, dei materiali e dei costi associati, consente una gestione efficiente e professionale dell'intero processo esecutivo.

Alcune delle voci tipicamente presenti in un computo metrico per il rifacimento completo di un lastrico solare, basato su documentazione tecnica reale sono:

- opere provvisoriale e di sicurezza: installazione di ponteggi, parapetti e teli protettivi;
- demolizioni e smaltimento: rimozione della vecchia pavimentazione e del massetto esistente: raccolta e trasporto a discarica dei materiali di risulta;

- preparazione del supporto: pulizia e trattamento del solaio e riparazione di eventuali lesioni strutturali;
- impermeabilizzazione: fornitura e posa di guaina bituminosa o poliuretana, applicazione di tessuto non tessuto o fibra di poliestere per rinforzo (opzionale), installazione di accessori funzionali: bocchettoni, giunti di dilatazione, paraneve;
- isolamento termico: posa in opera di pannelli isolanti, ad esempio in poliuretano espanso;
- massetto e pendenze: realizzazione di massetto per pendenza e allettamento, con sagomatura per il corretto deflusso delle acque meteoriche;
- pavimentazione e finiture: fornitura e posa della nuova pavimentazione (mattonelle o piastrelle specifiche), realizzazione di finiture perimetrali.

Cosa deve contenere un capitolato lavori per il rifacimento di un lastrico solare?

Un **capitolato lavori per il rifacimento di un lastrico solare** è un documento tecnico fondamentale che descrive in modo dettagliato tutte le operazioni da eseguire, specificando modalità di intervento, materiali da utilizzare, lavorazioni previste e requisiti tecnici da rispettare. La sua funzione è garantire un'esecuzione conforme alle normative vigenti e alle aspettative del committente.

Tra le attività più comuni incluse nel capitolato troviamo:

- demolizione e smaltimento della pavimentazione e dei vecchi strati impermeabilizzanti;
- pulizia e ripristino del solaio portante, con eventuali trattamenti protettivi;
- realizzazione dei massetti di pendenza, necessari per assicurare un corretto deflusso delle acque meteoriche;
- fornitura e posa delle nuove membrane impermeabilizzanti (bituminose, polimeriche o liquide bicomponenti), con idonee sovrapposizioni, rinforzi e risvolti verticali su parapetti;
- installazione di sistemi di drenaggio, come bocchettoni e caditoie;
- posa dell'isolamento termico, ove previsto dal progetto;
- rifinitura dei bordi perimetrali, con scossaline, copertine e ripristino degli intonaci;
- adeguamento dei parapetti, comprensivo di sostituzione o integrazione con elementi certificati;
- pulizia e protezione finale delle superfici trattate.

Il capitolato stabilisce inoltre il rispetto dei tempi tecnici di posa e asciugatura, l'impiego esclusivo di materiali certificati e l'obbligo di consegna della documentazione tecnica alla direzione lavori, comprese le schede prodotto.

Per una maggiore accuratezza, è possibile fare riferimento a modelli ufficiali redatti da enti pubblici o amministrazioni condominiali, che includono anche indicazioni su oneri di sicurezza, prove e controlli da effettuare durante e dopo l'intervento.

In conclusione, il capitolato rappresenta lo strumento guida per l'impresa esecutrice, assicurando che tutte le fasi del rifacimento vengano realizzate secondo standard qualitativi elevati, con particolare attenzione all'impermeabilizzazione e alla gestione del deflusso delle acque.

Esempio pratico di ripartizione spese lastrico solare 1/3 e 2/3

Ipotizziamo che il "condòmino A" sia titolare dell'uso esclusivo del lastrico e che tutti i condòmini (incluso il condòmino A) abbiano unità immobiliari ricadenti sotto il lastrico.

Fissiamo la spesa di manutenzione a 1.800 €. **1/3** di 1.800 € è a carico esclusivo del condòmino A (600 €). I restanti **2/3** ossia 1.200 € devono essere divisi tra i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà.

Lastrico solare: le sentenze

Di seguito si riportano alcuni casi giuridici riguardanti degli aspetti del lastrico solare.

Sentenza Cassazione ripartizione spese lastrico solare+

Altri approfondimenti+

Ripartizioni spese lastrico solare: le FAQ

Di seguito si propongono delle domande frequenti in relazione alle spese del lastrico solare.

Chi deve pagare per il rifacimento del lastrico solare?

La responsabilità delle spese per il rifacimento del lastrico solare dipende dalla sua natura: se è una parte comune dell'edificio, i costi devono essere sostenuti da tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà. Se invece il lastrico è ad uso esclusivo di un singolo condomino, le spese si ripartiscono in base all'art. 1126 del Codice Civile: un terzo a carico dell'utilizzatore esclusivo e i restanti due terzi suddivisi tra i condòmini sottostanti, in proporzione al valore del piano.

Come vengono suddivise le spese se il lastrico solare è comune?

Quando il lastrico solare è parte comune dell'edificio, i costi di manutenzione e rifacimento sono ripartiti in base all'articolo 1123 del Codice Civile. In questo caso, ciascun condomino partecipa alla spesa in misura proporzionale al valore della propria proprietà (millesimi), salvo diversa convenzione tra le parti.

Come si ripartiscono le spese se il lastrico solare è ad uso esclusivo?

Se il lastrico è ad uso esclusivo di un singolo condomino, la normativa prevede una divisione delle spese diversa. In base all'art. 1126 c.c., chi ha l'uso esclusivo partecipa per un terzo alla spesa, mentre i restanti due terzi sono a carico dei condòmini che beneficiano della copertura, cioè quelli sottostanti il lastrico, sempre in proporzione ai millesimi.

Cosa significa ripartizione delle spese "in verticale effettiva"?

Con "ripartizione in verticale effettiva" si intende un criterio in base al quale le spese per il rifacimento del lastrico solare vengono imputate solo ai condòmini le cui unità immobiliari si trovano sotto la proiezione verticale del lastrico stesso. In pratica, pagano solo coloro che beneficiano effettivamente della copertura.

Come si gestiscono le spese in caso di infiltrazioni dal lastrico?

Nel caso di infiltrazioni provenienti dal lastrico, la ripartizione segue la stessa logica vista per la manutenzione ordinaria. Se il lastrico è comune, tutti i condòmini contribuiscono alle spese. Se invece è ad uso esclusivo, un terzo della spesa è a carico dell'utilizzatore esclusivo, mentre i due terzi restano a carico degli altri condòmini interessati. Tuttavia, se il danno è causato da negligenza grave, la responsabilità può ricadere interamente su chi non ha provveduto alla manutenzione.

Come si ripartiscono le spese se il lastrico non è calpestabile?

Il fatto che il lastrico non sia calpestabile non incide sulla sua funzione primaria, cioè quella di copertura. Quindi, anche se inaccessibile, genera utilità per i piani sottostanti. Le spese, quindi, seguono gli stessi criteri: divisione in millesimi se comune, ripartizione 1/3 – 2/3 se ad uso esclusivo.

Il rifacimento del lastrico è manutenzione ordinaria o straordinaria?

Generalmente, il rifacimento del lastrico rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria. Si tratta infatti di lavori complessi, come il rifacimento dell'impermeabilizzazione o della pavimentazione, che richiedono approvazione assembleare. Gli interventi ordinari, invece, includono operazioni meno invasive, come la pulizia periodica o piccole riparazioni superficiali.

Quanto costa rifare un lastrico solare?

Il costo del rifacimento dipende da variabili come la superficie, la complessità dei lavori e i materiali impiegati. In media, le voci che incidono maggiormente sono: rimozione della pavimentazione esistente, nuova impermeabilizzazione, realizzazione dei massetti, installazione dei sistemi di drenaggio, e posa delle nuove finiture. Una progettazione accurata e l'uso di materiali certificati possono evitare futuri interventi costosi.

Come si redige un computo metrico per il rifacimento del lastrico?

Il computo metrico è fondamentale per stimare i costi e organizzare le lavorazioni. Deve contenere tutte le fasi dell'intervento: opere provvisoriale, demolizioni, impermeabilizzazione, isolamento, massetti di pendenza, nuova pavimentazione e finiture. Redigere un computo preciso consente di pianificare in modo efficiente tempi, costi e forniture, minimizzando imprevisti.

Cosa include un capitolato lavori per il rifacimento del lastrico?

Il capitolato lavori definisce in dettaglio tutte le operazioni da eseguire, i materiali da utilizzare, le modalità di posa e i requisiti tecnici da rispettare. Deve includere le fasi di demolizione, impermeabilizzazione, isolamento (se previsto), realizzazione dei massetti e posa della nuova pavimentazione. È uno strumento essenziale per garantire trasparenza tra le parti e un'esecuzione a regola d'arte, conforme alle normative vigenti.