

Il piano attico, è l'unità immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio la cui caratteristica principale è data dal fatto che risulta arretrato rispetto alla facciata della stabile. A questo arretramento consegue, quasi inevitabilmente, la circostanza che l'unità immobiliare sia dotata di terrazzo, che ne aumentano il valore e la comodità.

Al di là delle valutazioni di questo genere è utile capire se e come, la presenza di un appartamento comunemente chiamato attico, possa incidere sulle questioni attinenti alla gestione e conservazione delle parti comuni.

Solitamente le questioni di maggiore interesse vanno individuate nella proprietà del terrazzo a livello del piano attico, della disciplina di ripartizione delle spese ad esso relativo e della proprietà e ripartizione delle spese del tetto dello stesso piano attico che altro non è che il tetto dello stabile condominiale.

Quanto al terrazzo a livello va detto che questa parte dell'edificio deve essere equiparata in tutto e per tutto al lastrico solare. Ciò vuol dire che a seconda del contenuto del titolo avremo o un terrazzo a livello di uso esclusivo o un terrazzo a livello di proprietà esclusiva. In sostanza, dunque, alle spese per la manutenzione e ricostruzione del terrazzo dovranno provvedere tutti i condomini interessati ai sensi dell'art. 1126 c.c.

Ai criteri di ripartizione delle spese è strettamente connessa quella della responsabilità per la manutenzione del terrazzo. Come hanno osservato le Sezioni Unite del Supremo Collegio:

*" poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficiaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla obbligazione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cit.: vale a dire, i condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo" (Cass. SS.UU. 29 aprile 1997 n. 3672).*

**Ciò che conta ai fini della individuazione della responsabilità in capo alla collettività condominiale, è che il danno per le unità immobiliari sottostanti sia dovuto a difetto di manutenzione e non a cattivo utilizzo. In tale ipotesi infatti, la responsabilità sarebbe da attribuirsi esclusivamente al proprietario o usuario del terrazzo.**

In questo contesto è utile evidenziare che **il piano di calpestio interno al piano attico**, a differenza della terrazza a livello deve essere considerato alla stregua di un solaio interpiano con applicazione, in relazione ai costi di manutenzione, dell'art. 1125 c.c.

**Quanto al tetto o al lastrico solare** che copre il piano attico, esso, salva diversa disposizione del titolo, deve essere considerato cosa comune ex art. 1117 n.1 c.c. al pari di un tetto o lastrico solare



qualunque. In sostanza per questa cosa comune il criterio di ripartizione delle spese per gli interventi manutentivi è quello indicato dall'art. 1123, primo comma, c.c., cioè applicazione dei millesimi di proprietà.

\*

\*

\*

fonte:condominioweb

Gallucci avv. Alessandro

---