



Per **terrazza a livello** deve intendersi, in un edificio condominiale, una **superficie scoperta posta alla sommità di alcuni piani**, in funzione di copertura, e sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante dal punto di vista sia strutturale che funzionale.

Essa si differenzia dal lastrico solare anche perché è sempre delimitata da parapetti che la rendono praticabile, consentendone ai proprietari l'affaccio e il passaggio.

La terrazza a livello, pertanto, per il modo in cui è realizzata, deve ritenersi destinata non solo e non tanto a coprire una parte del fabbricato, quanto piuttosto a dare **possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una continuazione priva di copertura.**

Quando ricorre tale situazione di fatto, la funzione della terrazza quale proiezione all'aperto dell'appartamento posto allo stesso livello, prevale sulla funzione di copertura dell'unità abitativa sottostante e, pertanto, **la terrazza medesima deve ritenersi appartenente al proprietario dell'appartamento di cui costituisce la continuazione, a meno che non risulti diversamente dal titolo** (cfr. Cass. civ. n. 9629/91; n. 8394/90).



Da ciò consegue che le **spese per la manutenzione o riparazione della terrazza a livello** vanno ripartite conformemente a quanto disposto dall'art. 1126 c.c., e cioè:

- **nella misura di 1/3** a carico del proprietario dell'appartamento di cui la terrazza costituisce elemento accessorio;
- **nella misura di 2/3** a carico di tutti gli altri condomini per i quali la terrazza a livello assume medesima funzione di copertura del lastrico solare, ovvero, più chiaramente, a carico dei proprietari delle unità abitative poste al di sotto, in proiezione verticale, della terrazza a livello;
- fatti salvi i casi in cui dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo in base ad una specifica pattuizione, o si siano rese necessarie per fatto imputabile solo a chi ha l'uso esclusivo del terrazzo.

Si applicano al caso in esame, in definitiva, i principi sanciti dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in tema di riparazione o ricostruzione del lastrico solare appartenente in proprietà superficiale o attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini:

“ ... 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 funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo”.
Cass. civ., Sez. Un. 29.4.97 n. 3672; conf. Cass. civ., n. 4797/01 e n. 5848/07).

Cassazione civile n. 8669/90 ha altresì precisato che l'art. 1126 c.c. va riferito alle



sole **riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera**, indebitamente tollerati dal singolo proprietario (si pensi, ad esempio, alla imperfetta impermeabilizzazione della soletta del terrazzo oppure a difetti di costruzione nei canali di scarico delle acque piovane, che invadono le proprietà sottostanti).

Ricorrendo tale ultima ipotesi, se si tratta di difetti suscettibili di recare danni ai condomini dei piani sottostanti, la relativa responsabilità – sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento – fa carico in via esclusiva al proprietario dell'appartamento contiguo al terrazzo a livello ex art. 2051 e non anche, sia pure in via concorrenziale, al condominio.