

Lastrico solare e condominio: vietato l'uso a terzi senza consenso

AUTORE: Alfonsina Capone

ABSTRACT

Il lastrico solare, pur potendo essere assegnato in uso esclusivo a un condomino, mantiene la natura di parte comune dell'edificio. La Corte di Cassazione n. 20548/2025 chiarisce che la cessione a terzi richiede il consenso unanime dei condomini. Così, il diritto individuale deve sempre conciliarsi con la tutela dell'interesse condominiale.

Lastrici solari e uso esclusivo: il confine tra diritto individuale e interesse condominiale

I lastrici solari rappresentano una delle parti comuni più complesse nell'ambito della gestione condominiale. Si tratta di coperture piane **che coprono un edificio** nella sua parte superiore e possono essere accessibili e praticabili, garantendo la protezione dell'immobile dagli agenti atmosferici, ma al tempo stesso possono avere anche altre finalità accessorie.

Le problematiche nascono quando un condomino, che di fatto già gode dell'uso esclusivo, intende concedere a terzi il diritto di utilizzare il lastrico solare (esempio per scopi commerciali).

In questi casi si pone il delicato equilibrio tra il diritto del singolo condomino di **sfruttare economicamente lo spazio** a lui riservato e la **tutela degli interessi della collettività condominiale**, che rimane comproprietaria della superficie.

La questione assume particolare complessità alla luce dell'**art. 1108 c.c. comma 3** secondo il quale:

“È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.”

L'articolo chiarisce che se il fondo è di proprietà comune, nessuno può venderlo, concedere diritti o affittarlo a lungo termine senza il consenso di tutti i proprietari.

Nello specifico, serve infatti l'**unanimità** per l'alienazione o la locazione, perché queste azioni incidono in modo importante sui diritti degli altri partecipanti alla comunione.

Ma cosa accade se [l'uso esclusivo](#) è già stato attribuito ad un condomino?

L'**art. 1102 del c.c.**, che disciplina l'uso della cosa comune, stabilisce che:

“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.”

Ognuno può quindi avvalersi dell'uso della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne uso, anche equivalente, secondo il loro diritto.

La recente sentenza della Corte di Cassazione n. 20548/2025 ha dovuto affrontare queste complesse questioni, stabilendo che, ***anche in presenza di un diritto di uso esclusivo regolarmente costituito, la concessione del godimento del lastrico solare a soggetti esterni al condominio richieda comunque il consenso unanime di tutti i condomini***, ribadendo così la prevalenza dell'interesse collettivo su quello individuale nell'utilizzo delle parti comuni dell'edificio.

Lastrico solare in condominio: cosa può fare chi ha l'uso esclusivo

Negli edifici condominiali il tema dell'uso esclusivo del lastrico solare è piuttosto comune e fonte anche di dispute come nel caso trattato recentemente dalla Corte di Cassazione.

Una società immobiliare, proprietaria di appartamenti al settimo e ottavo piano di un condominio, aveva l'uso esclusivo di una porzione del lastrico solare in base al regolamento condominiale.

Su questa area della copertura dell'edificio era presente un traliccio che la società aveva concesso in comodato trentennale a una società di telecomunicazioni, la quale a sua volta lo aveva dato in locazione a vari gestori di telefonia mobile per l'installazione di antenne.

Il condominio aveva citato in giudizio la società immobiliare sostenendo che tale cessione era illegittima, mancando l'autorizzazione unanime dei condomini prevista dall'**art. 1108, comma 3, del Codice Civile**.

L'evolversi della causa ha visto pareri differenti in quanto il tribunale di Genova aveva supportato le ragioni del condominio, ma la Corte d'Appello di Genova aveva ribaltato la decisione.

Alcuni condomini allora hanno promosso ricorso per cassare la decisione della Corte d'Appello che aveva ribaltato la precedente decisione, richiamando un principio fondamentale stabilito dalle Sezioni Unite nel 2020 (sentenza n. 28972): il cosiddetto ***"diritto reale di uso esclusivo"*** su parti comuni condominiali, spiegando chiaramente che ***"in assenza del consenso unanime dei condomini, l'utente esclusivo non può concedere, sulla parte comune che resta in ("nudo") condominio, i diritti di cui all'art. 1108 comma 3 c.c., né consentire che terzi ivi erigano o collochino costruzioni o installazioni (quali, ad esempio, antenne televisive o antenne di telefonia mobile)."***

La Corte precisa che ***"(...) è indubitabile che il lastrico solare in uso esclusivo ad un condomino, nonostante la sua peculiarità, mantenga la natura di parte comune dell'edificio, secondo la nozione delineata dall'art. 1117 c.c. Inoltre (...) il diritto di uso esclusivo che il regolamento condominiale può riservare ad un condomino sulle parti comuni non rappresenta un diritto reale atipico, ma è piuttosto l'espressione dell'autonomia privata riconosciuta ai comproprietari, i quali ben possono derogare al principio sancito dall'art. 1102 c.c. riservando a uno soltanto tra di loro le facoltà di godimento della parte comune. Quale corollario concettuale di questi assiomi, va dunque enunciato il principio di diritto secondo cui, in assenza del consenso unanime dei condòmini, l'utente esclusivo non può concedere, sulla parte comune che resta in ("nudo") condominio, i diritti di cui all'art. 1108 comma 3 c.c., né consentire che terzi ivi erigano o collochino costruzioni o installazioni (quali, ad esempio, antenne televisive o antenne di telefonia mobile)."***

Il lastrico solare, anche se destinato all'uso esclusivo di un condomino, rimane una parte comune dell'edificio, rispondendo a quanto previsto dall'art. 1117 c.c. L'uso esclusivo riconosciuto dal regolamento condominiale non crea un nuovo diritto reale, ma riflette l'autonomia dei condomini di stabilire che una parte comune sia utilizzata da uno solo, derogando al principio dell'art. 1102 c.c. Tuttavia, chi ha l'uso esclusivo del bene

comune non può concedere diritti a terzi né autorizzare costruzioni o installazioni senza il consenso di tutti, perché la parte resta comunque comune e indivisa.

Questa decisione ha importanti conseguenze per i condomini con uso esclusivo, infatti essi non possono fare affidamento sulla piena disponibilità del bene per operazioni commerciali con terzi, dovendo di fatto sempre munirsi del consenso unanime dell'assemblea.

Il principio è chiaro: l'uso esclusivo non equivale alla piena disponibilità/proprietà e di conseguenza ogni cessione a terzi richiede il consenso di tutti.