

Proprietà privata o bene comune? La presunzione di comunione del lastrico

Alfonsina Capone

In assenza di un titolo che dimostri diversamente, il lastrico solare è di proprietà comune a tutti i condomini. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8527/2025, ha evidenziato come le vicende ereditarie, le vendite e le modifiche nelle proprietà immobiliari possano alterare questa presunzione, creando eccezioni che devono essere dimostrate con documentazione adeguata. La corretta interpretazione delle norme e dei documenti è fondamentale per evitare controversie e garantire una gestione efficace del lastrico solare, bene di rilevante importanza nell'ambito condominiale.

Chi è il proprietario del lastrico solare?

Il **lastrico solare** è la superficie piana che copre la sommità di un edificio e talvolta utilizzata come copertura praticabile. Esso svolge sia una funzione strutturale e protettiva, sia un possibile utilizzo funzionale qualora fosse adeguatamente trasformato, è l'esempio della terrazza o di uno spazio tecnico. Nei contesti condominiali, il lastrico assume particolare importanza soprattutto per quanto riguarda la proprietà e la manutenzione.

Secondo l'art. 1117 del c.c. *“Sono 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:*

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate (...).”

Pertanto, come regola generale, l'art. 1117 del c.c. stabilisce che alcune parti dell'edificio si presumono comuni a tutti i condomini.

Questa presunzione può essere superata solo qualora si riesca a dimostrare con certezza che quel bene non sia mai stato comune. Ciò potrebbe avvenire con un documento, esempio un atto notarile, firmato anche prima della costituzione del condominio.

Naturalmente, chiunque sostenga di esserne l'unico proprietario di uno spazio deve presentare una documentazione attestante in modo chiaro e preciso il diritto reale sul bene. Non è sufficiente fare riferimento al regolamento condominiale o alle tabelle millesimali, che potrebbero erroneamente descrivere il bene come di proprietà esclusiva di un solo condomino.

Con l'ordinanza n. 8527/2025, la Corte di Cassazione ribadisce un importante principio relativo alla presunzione legale di comunione del lastrico solare, dove il titolo di acquisto dell'acquirente del lastrico solare è stato dichiarato inefficace nei confronti degli altri comproprietari dell'edificio.

La gestione del lastrico solare: tra proprietà privata e bene condominiale

Alcuni comproprietari di un edificio avevano venduto il lastrico solare dell'edificio ad una terza parte, ma altri condomini, proprietari del piano terra e del secondo piano, sostenevano la natura condominiale di tale elemento.

Inizialmente, il Tribunale di Ragusa aveva respinto la domanda, ritenendo legittima la vendita, in quanto il lastrico era stato inizialmente riservato in proprietà esclusiva dagli originari proprietari, costruttori del palazzo e successivamente venditori delle unità immobiliari. In seguito, la Corte d'Appello di Catania ha ribaltato la decisione, osservando che, a seguito di una complicata vicenda ereditaria e vari passaggi di proprietà degli appartamenti, il diritto esclusivo sul lastrico solare non esisteva più. Nello specifico gli appartamenti dello stabile erano stati tutti venduti a nuove persone, comportando la formazione di un nuovo condominio, generando la decadenza del diritto esclusivo. In tale contesto, il lastrico doveva essere considerato un bene comune a tutti i condomini, secondo quanto stabilisce l'art. 1117 del Codice Civile.

A questo punto, è stato presentato ricorso in Corte di Cassazione, la quale ha confermato l'impostazione della Corte d'Appello, sottolineando che *"Il lastrico solare è un bene comune ai condomini, ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo che risulti il contrario dal titolo. Questa Corte ha affermato che "al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, **deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni**" (Cass. Sez. 2, ordinanza n.20693 del 09/08/2018; in senso conforme, tra altre, Cass. n. 11812/2011 e, più di recente, Cass. 30229/2023 e 17862/2023)."*

Il lastrico solare è quindi considerato generalmente come un bene comune, cioè appartiene a tutti i condomini, come stabilisce l'art. 1117 del Codice civile. Tuttavia, potrebbe esserci un'eccezione a questa regola se risulta diversamente da un documento ufficiale. Per capire se il lastrico solare non è comune, bisogna far riferimento al primo atto di vendita redatto tra il costruttore o il proprietario originale a un soggetto terzo. Se in quel primo atto di compravendita è scritto che il lastrico è di proprietà esclusiva di uno solo, allora tale bene non può più essere considerato come un bene comune.

Nel caso esaminato, la Corte sottolinea che *"(...) se le unità abitative alienate sono retro-alienate all'originario unico proprietario -così come se la proprietà delle unità abitative vengono a concentrarsi in un solo soggetto- il condominio scompare posto che il condominio consiste nella presenza di beni comuni strumentali alle unità abitative individuali e che, a seguito delle retro-alienazioni o della concentrazione, non vi sono più né beni comuni né proprietà individuali facenti capo a soggetti diversi ma vi è solo una proprietà esclusiva sui beni strumentali e sulle unità abitative; se successivamente una o più unità è ancora alienata o sono ancora alienate, si crea un nuovo condominio cosicché vale l'art. 1117 c.c. riguardo alla appartenenza del lastrico a tutti i condomini. Ipotizzare il contrario, ossia che l'articolo non operi sussistendo l'originaria previsione negoziale di riserva, significherebbe mettere tra parentesi il venir meno del condominio per effetto della ri-concentrazione delle proprietà."*

Quindi, pur essendoci stata una proprietà esclusiva del lastrico solare nel 1971, successivamente con il riacquisto da parte dei costruttori di tutte le unità immobiliari e la loro successiva nuova dismissione nel 1982, si era costituito un nuovo condominio. In assenza, in quella occasione, di una nuova riserva della proprietà esclusiva del lastrico, è tornata ad applicarsi la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.

Pertanto, la vendita nel 2012 del lastrico solare senza il consenso degli altri, è considerata non valida nei confronti degli altri e non ha avuto effetto su chi non aveva dato il consenso.

Il **lastrico solare** è spesso sottovalutato nei passaggi di proprietà. Il principio secondo cui certe parti dell'edificio si presumono comuni, previsto dall'art. 1117 del codice civile, non è solo una teoria, ma una regola fondamentale per il buon funzionamento del condominio. Ignorare questa presunzione, facendo affidamento su vecchi atti o accordi poco chiari, può portare a lunghe controversie, come accaduto nel caso esaminato. È importante notare che **ogni cambiamento nella proprietà di un edificio può far nascere un nuovo condominio**, riattivando automaticamente le regole sulla comunione previste dal c.c. se non diversamente esplicitato. In conclusione, il lastrico solare non è un bene come gli altri, ma appartiene a tutti i condomini, salvo prova contraria che dimostri inequivocabilmente una diversa situazione proprietaria.