



NOTIZIE E AGGIORNAMENTI DAL MONDO GIURIDICO

## **APPROFONDIMENTI IN TEMA DI CONDOMINIO: NATURA GIURIDICA DEL LUCERNARIO**

**Data 21/06/2021**

\*\*\*\*\*

Gentile Cliente, la presente informativa ha lo scopo di fornire un approfondimento in materia condominiale e, nello specifico, circa la natura – comune e/o esclusiva – del lucernario.

### *1. Definizione*

Il lucernario è quella «*struttura di copertura con superfici munite di vetrate fisse o anche (almeno in parte) apribili, allo scopo di dare luce e aria agli ambienti sottostanti*» rappresentanti, aggiungiamo, solitamente da scale e soffitte (Fonte Dizionario Treccani voce Lucernario).

Il lucernario (o finestra a tetto), pertanto, garantisce l'apporto di luce naturale e il ricambio di aria all'ambiente sottostante, rispondendo ai requisiti previsti dalla normativa sul recupero o utilizzo dei sottotetti relativamente ai rapporti aero-illuminanti.

Questa tipologia di apertura – grazie alla superficie in vetro o altri materiali trasparenti – data la sua collocazione (si apre sulla falda inclinata del tetto, ma anche sulla superficie piana di un solaio), assicura l'illuminazione zenitale.

### *2. Normativa*

Il codice civile, nelle norme dedicate al condominio negli edifici, non fa alcuna menzione del lucernario.

L'articolo disciplinante – seppur in modo non esaustivo – l'elenco dei beni comuni, è il 1117 c.c., ai sensi del quale “*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; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche*

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

Sito web: [www.iacobellilex.it](http://www.iacobellilex.it) – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037



*strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.*

La norma succitata – non avente valore tassativo ma meramente esemplificativo – non annovera espressamente, tra i beni comuni, i lucernari che, anche se inseriti nella facciata, non rientrano fra le parti necessarie o comunque destinate all’uso comune, essendo accessori rispetto alla struttura essenziale del fabbricato.

Posto come l'art. 1117 c.c. non indichi quali siano tutti i beni condominiali, al fine di individuarli occorrerà valutare la “funzione” del bene, essenziale al fine di determinarne la condominialità o meno.

Le parole chiave, pertanto, saranno “funzionalità” ed “accessorietà”, concetti che valgono – per quanto qui ci occupa – anche in relazione alla valutazione della proprietà, comune o esclusiva, del lucernario.

#### *2a) La condominialità del lucernario*

In specifiche situazioni in cui i balconi, le finestre, gli sporti chiusi e gli stessi lucernari – ovvero alcuni elementi di tali manufatti – non assolvano ad una funzione accessoria al decoro della singola unità immobiliare (di proprietà esclusiva) ma, piuttosto, ad una prevalente funzione di rendere esteticamente gradevole l’intero edificio, dovranno essere considerati di proprietà comune dei condomini.

Ne consegue che, con riguardo, nella specie, ad un lucernaio pertinenza ed ornamento di un appartamento compreso in un edificio condominiale, la sua natura di bene comune, agli effetti dell’art. 1117 c.c., va accertata non in base al dato che esso “*contribuisce a formare la struttura architettonica dell’edificio*”, quanto in base al criterio della sua precipua e prevalente funzione protettiva od ornamentale ed alla rilevata efficacia decorativa dell’intero edificio.

In sostanza, il criterio-guida che l’interprete dovrà seguire, per accertare se le aperture (nel caso che qui ci occupa i “lucernari”) siano di proprietà esclusiva o condominiale, è racchiuso nella funzione che espletano, ovvero: se “asserviti” alla proprietà esclusiva, saranno di pertinenza della stessa se, di contro, “servono” la proprietà comune, si presumeranno comuni.



Aldilà del dettato normativo e delle valutazioni sopra esposte, nulla osta a che i Regolamenti Condominiali – di origine contrattuale – possano prevedere la natura condominiale del lucernario il quale, in tal caso, verrà attratto al tetto comune.

I lucernari, come qualunque altra parte comune, possono essere oggetto di manutenzione.

Nel caso di lucernario condominiale, la spesa per la riparazione dovrà essere ripartita con la tabella millesimale di proprietà, essendo il lucernario una parte del tetto e, trattandosi d'intervento conservativo – salvo diverso accordo – sarà imputata a tutti i condomini (cfr. art. 1123, primo comma, c.c.). Se si tratta di condominio parziale, la spesa andrà suddivisa solamente tra i condòmini interessati (art. 1123, terzo comma, c.c.), ovvero coloro cui il tetto, nel quale è inserito il lucernario oggetto d'intervento, funge da copertura.

Ricordiamo che in ambito condominiale si è soliti distinguere tra manutenzione ordinaria e straordinaria.

La manutenzione ordinaria dei lucernari condominiali può essere disposta: a) dall'assemblea, che ha potere deliberativo generale in merito ad ogni intervento manutentivo; b) dall'amministratore, che è titolare dell'obbligo di provvedere agli atti conservativi (art. 1130 n. 4 c.c.).

In questo contesto, pertanto, le spese necessarie per gli interventi manutentivi devono: a) essere ripartite tra tutti i condomini se si tratta di bene comune; b) essere pagate dal diretto interessato, il quale dovrà anche ordinare l'intervento non avendo l'amministratore alcun potere in merito, salvo il caso di espressa autorizzazione del proprietario.

### *2b) Lucernario di proprietà esclusiva*

Come evidenziato nel precedente paragrafo, laddove la “funzione” (di dare luce e aria) del lucernario sia a vantaggio di un singolo proprietario – ancorché si trovi fisicamente sul tetto – non potrà considerarsi di natura condominiale bensì privata.

Conseguentemente, nel caso in cui il lucernario sia a servizio di un'area sottostante ad uso esclusivo, è comprensibile come le relative spese di manutenzione e conservazione saranno validamente imputabili solo a tale unità immobiliare. Tale ragionamento, peraltro, è lo stesso che porta la costante giurisprudenza ad addebitare al singolo proprietario la riparazione ed il rifacimento delle finestre poste sulla facciata.

Sul punto, preme evidenziare come per la realizzazione del lucernario, innanzitutto, non siano necessari permessi da parte della compagine condominiale ovvero dell'Amministratore, a meno che non sia esplicitamente previsto dal Regolamento di condominio.



Il condomino, quindi, intenzionato a realizzare un lucernario nel proprio appartamento, potrà eseguire le relative opere con l'onere, ovviamente, di non arrecare danno alcuno agli altri partecipanti alla cosa comune.

Le spese – pur trattandosi di una modifica di una parte comune, cioè il tetto dell'edificio condominiale – saranno integralmente a carico del singolo condomino che ne avrà l'uso esclusivo.

Stessa *ratio* per le spese di eventuale manutenzione del lucernario presente nell'appartamento di un condominio, che saranno, anch'esse, a carico del solo condomino che ne trae utilità.

### 3. Giurisprudenza

A seguire alcuni interventi, della Giurisprudenza di merito e di legittimità, in tema di lucernari.

*“Il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre – non incompatibili con la sua destinazione naturale – per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non ne pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo”* (Cass. Civ., Sez. II, 12/02/1998, n. 1498; Cass., Civ., Sez. II, 27/07/2006, n.17099).

*“Le modifiche alle parti comuni dell'edificio (contemplate dall'art. 1102 c.c., comma 1) possono essere apportate dal singolo condomino nel proprio interesse ed a proprie spese al fine di conseguire un'utilità maggiore e più intensa: sempre che non alterino la normale destinazione della cosa comune e non ne impediscano l'altrui pari uso”* (Cass. Civ. Sez. II, 27/07/2007, n.17099).

*“...Osserva il Tribunale che quindi, nel merito, non è emersa la responsabilità del condominio atteso che la “velux” è bene di esclusiva proprietà dei ricorrenti con onere di manutenzione a loro esclusivo carico”* (Tribunale di Brescia, ordinanza del 10/02/2015).

*“Naturalmente, gravando sull'attore, ai sensi dell'art. 1123, comma II, c.c., l'onere delle spese di manutenzione e conservazione dei lucernari per cui è causa, dei danni dallo stesso subiti a causa delle infiltrazioni non possono essere chiamati a rispondere i convenuti i quali, peraltro, mai hanno frapposto ostacoli alla esecuzione dei lavori che l'attore riteneva necessari, purché a sue spese (...). Osserva il Tribunale che quindi, nel merito, non è emersa la responsabilità*

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

Sito web: [www.iacobellilex.it](http://www.iacobellilex.it) – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037



*del condominio atteso che la “velux” è bene di esclusiva proprietà dei ricorrenti con onere di manutenzione a loro esclusivo carico” (Tribunale di Ancona, sentenza del 06/06/2017).*

*“...il decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell’edificio è visibile ed apprezzabile dall’esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Sul decoro architettonico dell’edificio incidono, perciò, tutte le parti esterne, sia comuni sia di proprietà individuale, in quanto le une e le altre concorrono all’insieme delle linee e dei motivi ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono una determinata ed uniforme fisionomia estetica ed armonica al fabbricato. A differenza dei muri perimetrali dell’edificio, che l’art. 1117, n. 1, c.c. espressamente annovera tra i beni comuni, i balconi, gli sporti chiusi, le finestre, le luci, gli stessi lucernari anche se inseriti nella facciata, non rientrano fra le parti necessarie o comunque destinate all’uso comune, essendo accidentali rispetto alla struttura essenziale del fabbricato, e piuttosto costituiscono, di regola, elementi integranti dell’appartamento che vi ha accesso o nel quale comunque immettono luce ed aria, sicché per essi non opera la presunzione di condominialità” (Cass. Civ., Sez. VI, 18/01/2019, n. 1422).*

*“Preliminare a detta verifica è, tuttavia, la qualificazione o meno delle finestre Velux quali parti comuni condominiali, punto analogamente controverso in causa. Ritiene il Giudice che le finestre in oggetto, costituite da aperture sul tetto dello stabile finalizzate a garantire il passaggio di aria e luce (l’appartamento dell’attore è un sottotetto posto al quarto ed ultimo piano secondo la descrizione convergente di entrambi gli elaborati tecnici ritualmente acquisiti in questo giudizio ed entrambi utilizzabili), non sono comuni, e perciò soggette all’amministrazione condominiale, bensì accessori in proprietà esclusiva dell’attore unitamente all’appartamento. Costituisce, infatti, principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità – cui si aderisce – l’estraneità alle parti comuni condominiali delle finestre, lucernari, balconi, in quanto elementi integranti dell’appartamento, e necessari per il passaggio di aria e luce, per i quali non vale la presunzione di condominialità” (Tribunale di Brescia, 08/04/2020, n. 730).*

\*\*\*\*\*

Restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento ed eventuale ulteriore approfondimento, si porgono cordiali saluti.

*Avv. Francesco Iacobelli*

**Studio Legale Iacobelli**  
**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

Sito web: [www.iacobellilex.it](http://www.iacobellilex.it) – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037