



ASSOCIAZIONE
PROFESSIONISTI
IN
CAMPO
EDILIZIO

Dott. Gianluigi Palombo

TERRAZZO A LIVELLO,

LA SUA FUNZIONE E CRITERIO DI RIPARTIZIONE

La terrazza al livello è analoga al lastrico solare, con il quale condivide la medesima funzione di copertura. La differenza tra lastrico solare e terrazza a livello, dunque, è sottile e particolarmente dipende dalla funzione, come ha affermato la Corte di Cassazione, chiarendo che "mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione **di copertura dell'edificio**, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a **dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata** e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno" (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1986, n. 2924).

Proprio per la sua funzione di accessorio del piano di cui costituisce prolungamento, ai fini della ripartizione delle spese c'è da applicarsi l'art. 1126 (un terzo a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo della terrazza e due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti) come anche affermato dalla Cassazione civile Sez. II 28/09/2012 n. 16583. Sempre per la Corte di Cassazione non è applicabile l'art 1126 nel caso in cui le spese siano dirette unicamente al miglior godimento delle unità abitative di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento.

L'applicazione dell'iva, per le spese straordinarie eseguite sulla terrazza a livello, è quella al 10%; mentre per le spese suddette eseguite e pagate nel 2020, vi può stare l'applicazione delle detrazioni fiscali 50%, Bonus verde (nel caso si trovano giardini condominiali) e Bonus 110%.

Dott. Gianluigi Palombo

STUDIO TRIBUTARIO-COMMERCIALE DR. GIANLUIGI PALOMBO
ISOLA DEL LIRI (FR)

Esperto in fiscalità e contabilità condominiale.

Revisore dei conti condominiale ai sensi dell'art. 1130 bis

www.gianluigipalombo.it