

Condominio – Parti comuni – tetto a falda – trasformazione in terrazza

Condominio – Parti comuni – tetto a falda – trasformazione in terrazza – legittimità - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 850 del 15 gennaio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di Appello di Bologna, riformando la sentenza di primo grado con la quale due condomini erano stati condannati a demolire la terrazza, posta a servizio del proprio appartamento, ricavata dalla trasformazione di parte del tetto condominiale a falda, aveva motivato tale decisione affermando che, malgrado tale modificazione, il tetto continuava ad assolvere la funzione di copertura e di protezione dagli agenti atmosferici. Avverso tale decisione i soccombenti hanno proposto ricorso per Cassazione lamentando falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. in relazione all'estensione della superficie modificata. Il ricorso è stato rigettato.

DECISIONE. La questione affrontata dai giudici di legittimità non è nuova, in quanto ha costituito oggetto di una nutrita giurisprudenza.

In primo luogo la Corte ha ribadito che l'intervento di ristrutturazione del tetto non rientra nell'ambito delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., ma delle modifiche del bene comune secondo il disposto dell'art. 1102 c.c. [1]. Trattasi, infatti, di fattispecie differenti tanto dal punto di vista oggettivo (le prime implicano opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa alterandone la funzione originaria, mentre le seconde disciplinano i modi di utilizzare il bene comune nel rispetto dei limiti fissati dalla legge), quanto da quello soggettivo (nel primo caso l'interesse collettivo è rappresentato dalla maggioranza qualificata dei consensi, nella seconda ipotesi prevale quello del singolo condomino, anche se occorre sempre fare i conti con le predette limitazioni).

E su queste limitazioni è incentrata la decisione confermativa di quella di secondo grado in riferimento alla quale la Corte, con motivazione articolata in via generale ed applicata alla fattispecie in esame, ha affermato che – come da giurisprudenza consolidata [2] – è legittima la modifica apportata al bene comune quando sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso di tale bene. In tale circostanza, infatti, il limite posto alla massima espansione dell'uso è dato solo dagli altrui interessi che costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari non possano, a loro volta, accrescere il pari uso cui hanno diritto (nella specie dalla CTU espletata nel giudizio di merito era emerso che la realizzazione della terrazza, che aveva comportato l'asportazione di parte del tetto a falda per una superficie rilevante, corredata di pavimentazione ed impermeabilizzazione, era in grado di garantire la funzione di copertura e di protezione dagli agenti atmosferici).

[1] In senso conforme: Cass. 04/09/2017, n. 20712

[2] In senso conforme: Cass. 14/04/2015, n. 7466; Cass. 30/05/2003, n. 8808 ed altre precedenti,

Condominio – Parti comuni – tetto a falda – trasformazione in terrazza

CONDOMINIO

PARTI COMUNI