

Condominio - Interventi del singolo su parti comuni – Corte di Cassazione, Sez. 6-2, Ordinanza n. 36389 del 13 dicembre 2022 - commento

Condominio – Trasformazione del tetto in terrazza ad uso esclusivo – Legittimità dell'intervento – Onere della prova - Corte di Cassazione, Sez. 6-2, Ordinanza n. 36389 del 13 dicembre 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Il PRINCIPIO: *«In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna; ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condomino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni»* [Fattispecie relativa alla trasformazione di una porzione del tetto comune in "terrazzo a tasca"].

DECISIONE. Oggetto del contendere è se la trasformazione del tetto comune di un edificio condominiale in terrazza "a tasca" di uso esclusivo sia disciplinata dall'art. 1102 c.c. (uso della cosa comune) oppure innovazione (art. 1120 c.c.); se per l'esecuzione dell'intervento sia necessaria l'autorizzazione assembleare ed a chi spetti l'onere di provare la legittimità dell'opera.

La Corte, *in primis*, ha ribadito la diversità tra le due norme richiamate, definendone ancora una volta le rispettive caratteristiche: differenze sia dal punto di vista oggettivo che soggettivo. Gli interventi effettuati ai sensi dell'art. 1102 c.c., infatti, costituiscono una facoltà riconosciuta al condomino, nel rispetto dei limiti ivi indicati, di ottenere dall'uso della cosa comune il migliore e più comodo godimento. Le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., invece, sono il risultato della volontà assembleare che, con maggioranza qualificata, si esprime a favore di opere di trasformazione che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone funzione e destinazione.^[1]

In via generale, il condomino che si appelli all'art. 1102 non è tenuto a chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, ad eccezione del caso in cui il regolamento di condominio di natura contrattuale imponga un assenso preventivo dell'organo collegiale al quale – rileva la Corte – si può attribuire il riconoscimento dell'inesistenza di un interesse contrario all'uso di quel bene comune da parte degli altri condomini.

Nello specifico il proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio lo può trasformare in terrazzo esclusivo, a condizione che l'intervento non comporti modifiche significative della consistenza del bene, in relazione alla sua estensione. Altresì rilevante la circostanza che le tecniche costruttive siano tali da garantire la funzione di copertura del tetto e la protezione delle sottostanti strutture^[2]. In questo caso la semplice deduzione, da parte dell'autore, della legittimità della modifica non comporta alcun onere probatorio a suo carico^[3].

Condominio - Interventi del singolo su parti comuni – Corte di Cassazione, Sez. 6-2, Ordinanza n. 36389 del 13 dicembre 2022 - commento

Tuttavia, quando il condominio o un suo partecipante intendano negare la legittimità della modificazione alla cosa comune apportata dal condomino si determina una sorta di inversione dell'onere della prova, per cui sarà il soggetto che propone opposizione a dovere dimostrare il superamento dei limiti del pari uso. Nel caso specifico, ad avviso della Corte, gravava sul condominio, quale titolare della potestà deliberativa a tutela dei diritti della collettività, l'onere di dimostrare, ai sensi dell'art. 2697 c.c., il rispetto di quanto sancito dall'art. 1102 c.c.

^[1] Cass. n. 3440/2022; Cass. n. 20712/2017

^[2] Cass. n. 2126/2021; Cass. n. 4256/2018

^[3] Cass. n. 5809/2022