

Condominio - Uso del bene comune da parte del singolo condomino - Cass. sez. II, 10 gennaio 2024, n. 917

Trasformazione del tetto in terrazza ad uso esclusivo e rispetto dei limiti imposti dalle norme condominiali – Cass. sez. II, 10 gennaio 2024, n. 917 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene in rapporto alla sua estensione e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio mediante idonei materiali (Conf. Cass. 21 gennaio 2021, n. 2126).

Il merito della questione può essere così sintetizzato: gli acquirenti di un immobile, comprendente due terrazze realizzate dai venditori senza autorizzazione dell'assemblea e tramite la sostituzione di parte del tetto comune, agivano in giudizio nei confronti dei propri danti causa i quali, pur avendoli esonerati da qualsivoglia responsabilità verso il condominio, non avevano provveduto né a regolarizzare le opere e neppure ad eseguire i lavori di manutenzione cui gli stessi venditori si erano obbligati in sede assembleare.

La Corte di appello riformava parzialmente la decisione di prime cure e, in considerazione della illiceità delle terrazze ai sensi dell'art. 1120 c.c., estendeva la condanna al ripristino del tetto anche agli attori/acquirenti, condannando i loro danti causa al pagamento di una somma pari al minor valore dell'immobile compravenduto.

La Corte Suprema nell'accogliere il ricorso di legittimità per uno solo dei motivi formulati e con conseguente assorbimento degli altri, ha evidenziato l'errore in cui era incorso il giudice del merito, che aveva qualificato i lavori eseguiti sul tetto dell'edificio alla stregua di innovazioni alla cosa comune.

La sentenza, che non si discosta dai precedenti giurisprudenziali sull'argomento, ha nuovamente messo in luce la differenza, obiettiva e soggettiva, tra gli artt. 1120 e 1102 c.c.

Il primo articolo, infatti, si riferisce a quegli interventi che, di interesse condominiale, devono essere approvati dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 4, c.c. perché si configurano come "innovazioni" dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento dei beni comuni. Mentre il *quorum* deliberativo si riduce quando le opere innovative sono finalizzate alla realizzazione di scopi che corrispondono alle ipotesi indicate nei numeri da 1) a 3) dello stesso articolo.

L'art. 1102 c.c., invece, si riferisce a scelte che sono proprie dei singoli condomini, i quali hanno il diritto di utilizzare il bene comune nel rispetto della destinazione della *res* e del pari diritto degli altri partecipanti al pari uso. A questo diritto si affianca quello di eseguire le modifiche necessarie per il raggiungimento dello scopo.

Condominio - Uso del bene comune da parte del singolo condomino - Cass. sez. II, 10 gennaio 2024, n. 917

Nella sentenza della Corte, dal raffronto di queste due disposizioni è risultato che la trasformazione del tetto, o di sua parte, in terrazza/e di proprietà esclusiva rientrava evidentemente nella seconda categoria di interventi. Tuttavia, la Corte ha, altresì, affermato che *“l’art. 1120, co. 2, c.c., nel vietare le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico, è astrattamente applicabile anche agli interventi effettuati con le finalità di cui all’art. 1102 c.c., dovendosi accertare, oltre alla compatibilità dell’intervento con i limiti derivanti dall’art. 1102 c.c., il rispetto dell’ultimo comma dell’art. 1120 c.c., alla luce del necessario coordinamento normativo che deve farsi tra l’art. 1102, l’art. 1120 e, ove si tratti di interventi sulle parti esclusive, con l’art. 1122 c.c.”*.

In forza di tale ulteriore principio, quindi, la Corte di appello quale giudice del rinvio dovrà riesaminare i fatti di causa e valutare la sussistenza delle violazioni, conformandosi agli enunciati principi di diritto.