Condominio – lavori su beni condominiali – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 10004 del 20 aprile 2017 commento

Trasformazione del tetto in terrazza a tasca – legittimità - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 10004 del 20 aprile 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Ancora una sentenza della Corte di Cassazione sulla possibilità, da parte del condomino, di trasformare parte del tetto condominiale in terrazza esclusiva a tasca.

A fronte di due sentenze di merito contrastanti, di cui quella pronunciata dalla Corte di appello aveva dichiarato l'illegittimità dell'intervento, con condanna dell'autore alla rimessione in pristino del tetto del fabbricato, in quanto l'opera de qua, estranea all'art. 1102 c.c., configurerebbe un'appropriazione di una parte comune definitivamente sottratta al futuro godimento da parte degli altri, la Corte ha riformato la decisione di secondo grado.

Sostanzialmente il Massimo giudice ha affermato che la questione non può essere decisa in via generale e senza riferimento al caso concreto.

Secondo la costante giurisprudenza, infatti, "il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene".

In senso conforme si veda Cass. n. 2500/2013 e Cass. 14107/2012.

In senso contrario cfr. tra tutte Cass. n. 14950/2008; Cass. 5753/2007; Cass. 24414/2006 e 972/2006.

Phoca PDF