



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Sottotetto: da oggi può essere convertito in terrazza a uso esclusivo

Autore: Redazione | 19/09/2012



Legittima la trasformazione del tetto condominiale in terrazza privata, anche senza il previo consenso dell'assemblea condominiale.

La Cassazione ha cambiato idea: da oggi il proprietario dell'ultimo piano, sottostante il tetto comune, potrà trasformare una parte di tale tetto in terrazza a suo uso esclusivo, anche se **manca il consenso** dell'assemblea dei condomini.

Con una recente sentenza **[1]**, infatti, la Suprema Corte ha capovolto un suo precedente e consolidato orientamento. Se prima i giudici ritenevano che la trasformazione del tetto condominiale in terrazza privata fosse vietata perché operazione utile a un solo condomino (con violazione del diritto di pari uso degli altri comproprietari), oggi l'opinione è quella opposta.

Pertanto non è più possibile vietare la trasformazione del tetto in terrazza, ma ciò purché ricorrano due condizioni:

- l'intervento sia **minimo** (cioè la trasformazione non deve riguardare tutta la terrazza);
- vengano **garantite le strutture sottostanti** con appropriati interventi tecnici come la coibentazione termica, che suppliscano alla mancanza di copertura, mantenendone la sua destinazione principale.

Il diritto degli altri condomini di "pari uso" sul sottotetto (cioè di poterlo continuare a utilizzare) deve essere garantito purché essi abbiano **interessi concreti** e non semplicemente astratti o "di principio". Del resto, i condomini non potrebbero ricevere alcun pregiudizio da opere del genere: infatti, anche dopo la trasformazione, sia il tetto che la terrazza continuerebbero ad assolvere comunque alla loro funzione di **copertura** dello stabile. Dunque, è importante che la trasformazione del tetto in terrazza non pregiudichi la finalità del tetto stesso: quella cioè di fungere da copertura.

Nel caso di specie è stato riconosciuto legittimo il comportamento di una ditta costruttrice che aveva trasformato delle soffitte di sua proprietà in mansarde abitabili, con parziale abbattimento del tetto e innalzamento della restante parte.

Note

[1] Cass. sent. n. 14107 del 3.08.2012.