



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Lastrico solare: si può trasformare in una terrazza personale?

Autore: Redazione | 28/02/2019



***Può il condomino dell'ultimo piano fare un uso esclusivo del terrazzo di copertura dell'edificio, arredarlo, posizionare arredi e poltrone da esterni, eventualmente creare una botola di collegamento con il proprio appartamento?***

Sono ormai poche le case che hanno un tetto spiovente. Quasi tutte presentano una copertura calpestabile, meglio detta **lastrico solare**. Quando poi questa viene arricchita da parapetti tali che consentano di sporgersi e affacciarsi, si è invece in presenza di una **terrazza**. Ma chi mai può avere interesse a fare tali opere se l'area è di tutto il condominio? Sicuramente il proprietario dell'ultimo piano che, al limite, potrebbe anche decidere di realizzare una botola che colleghi il proprio appartamento con la copertura esterna. In tal modo se ne avvantaggerebbe ulteriormente: potrebbe cioè contare su una sorta di pertinenza al proprio alloggio, da abbellire con vasi da fiori e utilizzare a proprio piacimento. Ma tutto ciò è legittimo? **Si può trasformare il lastrico solare in una terrazza personale?** Cosa diranno gli altri condomini del fatto che uno di loro sta utilizzando la copertura dell'edificio come salotto estivo o prendisole? È legittimo l'uso più intenso, da parte di uno dei condomini, di uno spazio comune?

La questione è stata analizzata proprio di recente da una sentenza della Cassazione [1]. Di tanto parleremo in questo articolo.

## **Il condomino dell'ultimo piano può usare il terrazzo?**

Il lastrico solare ha una funzione ben precisa: quella di costituire una copertura e difesa per gli appartamenti posti al di sotto di esso. Tale funzione, che in ogni caso deve essere preservata in quanto imprescindibile per l'interesse dell'intero fabbricato, non impedisce però di utilizzare l'area anche per altri scopi come, ad esempio, per stendere i panni o per uso magazzino, come *solarium* nelle mattine di luglio o come semplice passeggio o luogo ricreativo. In questo senso, eventuali lavori di pavimentazione o di realizzazione di parapetti, così come anche l'allocazione di strutture di abbellimento come fioriere e divanetti da esterni, deve ritenersi assolutamente lecita: essa infatti non muta la destinazione d'uso del bene. Bene che, in ogni caso, resta di proprietà comune (salvo che da un atto pubblico risulti diversamente).

Ne consegue che il condomino proprietario dell'ultimo piano, sottostante al terrazzo comune dell'immobile, è legittimato a **trasformarlo in terrazza di uso esclusivo**, anche mediante la realizzazione di parapetti e con l'allocazione di attrezzatura da esterni, quali gazebo rimovibili, sedie, poltrone e vasi.

La base normativa di questo diritto è contenuta nel Codice civile **[2]**; esso consente a ciascun condomino di servirsi delle parti comuni dell'edificio, purché **non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne pari uso**. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il senso della norma è il seguente: purché non si alterino i beni comuni rispetto allo scopo per il quale nascono e fungono, ciascuno può utilizzarli per il proprio interesse personale e anche farne un uso più intenso (anche **quotidiano ed esclusivo**) rispetto agli altri condomini senza che questi possano dolersene.

Dunque, il **condomino dell'ultimo piano può trasformare il lastrico solare in una terrazza personale** purché sempre non ne snaturi la funzione - che, lo ribadiamo, deve essere sempre quella di copertura e che non può mai venir meno - e non impedisca agli altri condomini di farne ugualmente uso.

Il concetto di «**pari uso**» richiamato dal Codice civile non si intende come diritto all'identico uso per l'ovvia ragione che, diversamente, laddove una persona faccia un particolare impiego di un bene, in un determinato momento, sta di fatto impedendo agli altri di comportarsi nello stesso modo sulla stessa identica frazione di bene. Il che vorrebbe però dire che nessuno potrebbe avvantaggiarsi delle parti comuni dello stabile. Il pari uso allora va inteso con una certa elasticità.

Secondo infatti la Cassazione **[3]**, infatti, l'uso paritetico esclude ogni ipotetica congettura di identico e contemporaneo utilizzo, ma richiede di considerare solo le effettive esigenze di utilizzo del bene da parte degli altri condomini e, quindi, una volta accertato che essi non hanno alcuna contingente necessità di utilizzo di detto bene, l'uso del singolo condomino non può mai ritenersi illegittimo.

Tanto perché l'uso paritetico deve essere valutato realisticamente, e non in teoria, considerando le tangibili necessità dei singoli condomini.

Atteso dunque che il condomino del primo piano non avrà mai lo stesso interesse di quello dell'ultimo piano a utilizzare quotidianamente il terrazzo comune e che mai potrà costruire una botola di collegamento tra il proprio appartamento e il lastrico, si deve concludere che non c'è alcuna violazione del "pari uso" nel fatto che chi abita al piano più alto se ne impossessi, pur condividendo l'area con gli altri condomini e **consentendo sempre loro l'accesso**.

# Condizioni per la trasformazione del lastrico in terrazzo

Come già argomentato dalla Cassazione nel 2012 **[4]**, «il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può **trasformarlo in terrazzo 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 complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene».

La Suprema Corte ha subordinato però la trasformazione del tetto comune dell'edificio a terrazzo di uso esclusivo, ad opera del proprietario del piano sottostante, a patto che vengano rispettate determinate condizioni.

La prima di questa è l'adozione degli accorgimenti tecnici al fine di **garantire la funzione di copertura e protezione** delle sottostanti strutture del tetto, così da conservare la destinazione principale del bene **[5]**. Il Codice civile infatti, per come abbiamo detto, vieta la modificazione della destinazione del bene. Laddove tale funzione non viene preservata, la trasformazione del terrazzo ad opera del proprietario del piano sottostante non è più considerata lecita.

La seconda condizione - anche questa già anticipata in precedenza - è il **diritto di pari uso** degli altri condomini. Pertanto, qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale modifichi una porzione del tetto, trasformandola in terrazzo ovvero ivi realizzandovi una "altana" (vale a dire un belvedere o loggetta, struttura realizzata nella parte più elevata dell'edificio), una siffatta trasformazione è da ritenersi illegittima, considerato che non è finalizzata al migliore godimento della cosa comune, ma all'appropriazione di una parte di questa, con contestuale sottrazione del bene comune alla possibilità di futuro godimento da parte degli altri condomini. È infatti indubbio che gli altri condomini siano stati privati delle potenzialità di uso (come quelle, ad es., riconducibili alla possibilità di installazione di antenne e alla riparazione o manutenzione della copertura stessa) della parte di tetto occupata dalla struttura dell'altana a beneficio esclusivo del condomino che l'ha realizzata.

Deve dunque considerarsi illegittima la trasformazione — anche solo di una parte — del tetto dell'edificio in terrazzo ad uso esclusivo del singolo condomino,

risultando in tal modo alterata l'originaria destinazione della cosa comune, sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini [6].

## L'uso esclusivo non impedisce il pari uso

La Cassazione, nel 2017 [7] ha sposato un atteggiamento più elastico nell'interpretare il concetto di pari uso. «La nozione di pari uso della cosa comune non va intesa nel senso di **uso identico e contemporaneo**, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la **più intensa utilizzazione**, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri;... i rapporti condominiali [sono] informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Da ciò consegue che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione **non faranno un pari uso della cosa comune**, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto».

La **trasformazione in terrazzo del tetto di copertura** di un edificio condominiale ad opera del condomino proprietario del piano adiacente e non sottostante e l'annessione del terrazzo alla sua proprietà esclusiva, mediante creazione di un **accesso diretto** per uso a lui solo riservato, è oggi considerata legittima. Si è ritenuta infatti possibile l'apertura di finestre sulla facciata e porte sui muri condominiali purché non si pregiudichi la **stabilità dell'edificio e il suo decoro architettonico** [8].

Alla luce di ciò, quindi, si è ammessa anche la possibilità di creare un accesso diretto tra l'appartamento dell'ultimo piano e il terrazzo di copertura.

Sostiene la Cassazione che «qualora detti tagli diano luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione e alla destinazione della modifica stessa, può dirsi che rientrino nell'ambito delle opere consentite al singolo condomino. Dal punto di vista strutturale si può dar luogo a interventi meno vistosi della realizzazione di un abbaino che, se attuati con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura, quali la

coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali, sono compatibili con il mantenimento della destinazione della cosa locata».

## Note

**[1]** Cass. sent. n. 28418 del 7.11.2018. **[2]** [Art. 1102 cod. civ.](#) **[3]** Cass. ord. n. 28111 del 5.11.2018. **[4]** Cass. sent. n. 14107/2012 conf. anche Cass. sent. n. 2500/2013. **[5]** Cass. 14107/2012; Cass. 2500/2013; Cass. 10004/2017. **[6]** Cass. 1737/2005; Cass. 24414/2006; Cass. 5753/2007. **[7]** Cass. sent. nn. 28111 e 28418 del 2018 e 10004 del 2017; Cfr. anche Cass. n. 14107/2012. **[8]** Cass. 17099/06; 1498/98.