



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Ci si può appropriare di parte del tetto per farne un terrazzo?

Autore: Redazione | 05/01/2021



Proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale: modifica di parte del tetto trasformata in terrazza.

In un precedente articolo abbiamo parlato di tutte le modalità dell'[uso del tetto condominiale](#). In quella sede, abbiamo affrontato fuggacemente la tematica

dell'incorporazione di una parte del tetto alla proprietà di uno dei condomini. In particolare, potrebbe succedere che il titolare di un'unità immobiliare sita all'ultimo piano di un edificio condominiale, che magari abbia anche la disponibilità del sottotetto, voglia annettere una parte del tetto al proprio appartamento per farne una terrazza a livello, da usare in via esclusiva. Un comportamento del genere è legittimo oppure richiede il permesso dell'assemblea? **Ci si può appropriare di una parte del tetto per farne un terrazzo?** Ecco come si risolve la questione secondo l'attuale legge.

A chi appartiene il tetto del condominio?

Il **tetto del condominio** rientra tra le cosiddette «parti comuni» dell'edificio. La sua proprietà è quindi ripartita tra tutti i condomini in proporzione ai rispettivi millesimi. Solo un diverso "titolo" potrebbe stabilire diversamente come, ad esempio, un atto di vendita dell'originario costruttore o la riserva che questi abbia fatto, in favore di sé stesso, della proprietà di tale area. Ma in assenza di un atto pubblico che attribuisca la titolarità del tetto a un soggetto specifico, esso rientra tra i beni di tutti i condomini.

Chi può usare il tetto del condominio?

Dalla comune proprietà del tetto discende anche il diritto di tutti i condomini di utilizzare tale area individualmente, secondo le rispettive esigenze. Un diritto, questo, che si estende su tutte le parti comuni dell'edificio (come, ad esempio, il pianerottolo o il lastrico solare).

L'[articolo 1102 del Codice civile](#) stabilisce però due invalicabili limiti all'uso delle parti comuni da parte del singolo condomino:

- non è possibile **alterare la destinazione** del bene;
- non è possibile **impedire anche agli altri condomini di utilizzare la stessa area** in relazione alle loro rispettive esigenze.

Si può trasformare il tetto in terrazza

privata?

Secondo la Cassazione, non è possibile **trasformare il tetto in terrazza privata** di proprietà del condomino dell'ultimo piano. Questo è l'attuale orientamento della giurisprudenza, con esclusione solo di un precedente della Cassazione **[1]**. In quest'ultima pronuncia, la Corte ha stabilito che «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 complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene».

Come detto, però, si è trattato di un caso isolato. L'indirizzo generalmente seguito dalla giurisprudenza è di segno opposto: i giudici hanno cioè negato la possibilità di trasformare il tetto in terrazzo privato. La motivazione di tale interpretazione fa leva proprio sul richiamato articolo 1102 del Codice civile e sul principio del **pari uso** delle parti comuni, secondo cui tutti i condòmini possono utilizzare le parti comuni purché non impediscano agli altri di fare altrettanto. «Pari uso» che, appunto, verrebbe negato in caso di incorporazione del tetto a un appartamento privato, con esclusione di tutti gli altri condomini dal relativo utilizzo. E ciò vale anche se il Comune abbia autorizzato l'esecuzione dei lavori.

Solo una deliberazione dell'assemblea, assunta con **l'unanimità dei voti**, potrebbe quindi dismettere un bene che per natura è condominiale in favore di uno solo dei condomini. In buona sostanza, il condomino interessato dovrebbe chiedere il permesso all'assemblea e il voto necessiterebbe del consenso di tutti i condomini.

Sul punto, si citano due importanti pronunce della Cassazione. Con una prima **[2]**, la Corte ha detto che «Deve considerarsi illegittima la **sostituzione della copertura del tetto condominiale**, operata dal condomino abitante all'ultimo piano, con una **struttura a terrazzo per uso personale**, atteso che esclude la possibilità di pari godimento da parte degli altri condomini. È ininfluyente la considerazione che non sia variata la funzione di copertura cui assolverebbe anche la parte di tetto sostituita con la terrazza, perché detta utilizzazione non è l'unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazione future, quali l'appoggio di antenne o di pannelli solari, o di altre possibili e oggi inimmaginabili utilità».

Da qui si evince però anche la regola opposta: «Il condomino, proprietario del piano sottostante al **tetto comune dell'edificio**, può effettuare la parziale trasformazione in terrazza di proprio uso esclusivo, purché risulti - da un giudizio di fatto, sindacabile in sede di legittimità solo riguardo alla motivazione - che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto e che gli altri potenziali condomini-utenti non siano privati di reali possibilità di farne uso».

Una seconda sentenza della Cassazione **[3]** ha precisato che: «Qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto trasformandola in terrazza (od occupandola con altra struttura equivalente od omologa, come - nel caso di specie - mediante la realizzazione di un'altana) a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita. Non si può invocare, a sostegno della legittimità dell'intervento, l'applicabilità dell'art. 1102 cod. civ., vertendosi in presenza non di una modifica finalizzata al migliore **godimento della cosa comune**, bensì dell'appropriazione di una parte di questa, che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condomini. Non assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita od occupata permanentemente continui a svolgere la funzioni di **copertura dell'immobile**».

Non importa neanche fatto che il condominio sia già proprietario del sottotetto, perché l'illiceità dell'opera è connessa alla proprietà comune del tetto.

Note

[1] Cass. sent. 3 agosto 2012, n. 14107. **[2]** Cass. sent. 4 febbraio 2013, n. 2500.

[3] Cass. sent. 15 novembre 2016, n. 23243.