

Si può trasformare un tetto condominiale in terrazza?

written by Paolo Remer | 16/02/2022



Il proprietario dell'ultimo piano può appropriarsi di una parte comune dell'edificio e renderla di uso esclusivo?

A volte, i proprietari dell'ultimo piano di un condominio si sentono dei re. Sarà l'ampia vista di cui godono, o il fatto che non hanno nessuno sopra di loro tranne il cielo; così c'è chi si sente talmente libero da decidere di appropriarsi di spazi comuni, cambiando la loro destinazione e rendendoli privati, senza neanche avvisare l'amministratore o chiedere l'approvazione all'assemblea. Così gli altri condomini reagiscono e si domandano: si può trasformare un tetto condominiale in terrazza? Vediamo.

Condominio: le modificazioni delle parti comuni consentite

Chi conosce un po' la materia condominiale sa bene che il tetto di copertura del

fabbricato – che può essere anche un lastrico solare, quando è calpestabile – rientra tra le parti comuni dell'edificio, a norma dell'[art. 1117 del Codice civile](#), e quindi appartiene al condominio.

Nel palazzo, però, possono esserci anche dei terrazzi di proprietà esclusiva che assolvono alla medesima funzione. In questo caso il proprietario, che li ha acquistati insieme all'appartamento, ne ha l'uso esclusivo, al punto che potrebbe anche compiere una [sopraelevazione](#) cioè costruirvi ulteriori piani, se la normativa edilizia lo consente e se la nuova costruzione non pregiudica la sicurezza e la stabilità del fabbricato.

Invece, sulla terrazza condominiale, che appartiene a tutti i condomini, sono sicuramente consentite le modifiche che non pregiudicano né la funzione di copertura dell'edificio né l'uso paritario altrui: in definitiva, la destinazione naturale della terrazza deve rimanere inalterata. Questo principio generale, però, va applicato in concreto per capire bene cosa non è possibile fare del tetto comune: vediamo quali sono le sue implicazioni e conseguenze.

Trasformazione del tetto in terrazza ad uso esclusivo: è possibile?

L'[art. 1102 del Codice civile](#) dispone che ciascun condomino può servirsi delle cose comuni – come il tetto dell'edificio condominiale – a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo le sue necessità. Ad esempio, è possibile usare il lastrico solare condominiale come stenditoio o come luogo per posizionare antenne televisive e impianti di condizionamento, ma senza occupare tutto lo spazio disponibile.

Sulla possibilità di trasformazione del tetto in terrazza ad uso esclusivo la giurisprudenza prevalente è contraria: una recente sentenza della Corte di Cassazione [1] ha ritenuto illegittima questa modalità di appropriazione di una parte comune, perché la sottrae al godimento degli altri condomini, ledendo i loro diritti. Il caso deciso è eloquente e merita un approfondimento, perché analizzandolo si comprende quali sono le modifiche e innovazioni vietate in un condominio.

Tetto condominiale trasformato in terrazza privata: un caso concreto

Un gruppo di condomini aveva citato in giudizio il proprietario dell'ultimo piano lamentando che aveva alterato il tetto condominiale trasformandolo in terrazza privata. Queste modifiche - spiega la sentenza della Cassazione - «non comportavano semplicemente un uso più intenso della cosa comune, ma rendevano impossibile l'utilizzo da parte degli altri condomini del bene comune, anche per utilizzazioni future, come l'appoggio di antenne, di pannelli solari o di altre utilità». Così la Suprema Corte ha ravvisato «l'illegittimità della trasformazione del tetto comune in terrazzo, per violazione dell'[art. 1102 del Codice civile](#), in quanto era stata sottratta una parte del tetto alla fruizione collettiva».

Probabilmente, la decisione dei giudici di piazza Cavour sarebbe stata diversa se l'intervento edilizio fosse stato più limitato (la terrazza trasformata era lunga 6 metri ed estesa mq. 16,35, a fronte di una falda di poco meno di 10 metri): infatti il Collegio ha ricordato che: «Ciascun condomino può apportare a sue spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento delle cose comuni, sempre che osservi il duplice limite di non alterare la destinazione e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto. Entro questi limiti, perciò, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, ciascun condomino può servirsi altresì dei muri perimetrali comuni dell'edificio, del tetto e degli spazi comuni purché non ne alteri la destinazione e non leda il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'[articolo 1120 Cod. civ.](#) in tema di innovazioni».

Approfondimenti

Per ulteriori informazioni leggi:

- [Ci si può appropriare di parte del tetto per farne un terrazzo?](#);
- [Trasformare tetto in terrazza: permessi.](#)