

Il lastrico solare resta comune

È invece consentito un uso particolare e più intenso di un'area indivisa da parte del singolo proprietario

In un condominio è legittimo l'uso più intenso della cosa comune da parte di un singolo condomino. Un utilizzo che può avvenire anche con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione. È invece illegittima una modalità che si configura come esclusiva e tale da compromettere la possibilità di sfruttamento da parte di tutti gli altri condomini. In particolare, è illegittima la trasformazione del lastrico solare dell'edificio in terrazza a uso esclusivo di un unico condomino, perché, in questo modo, viene alterata l'originaria destinazione della cosa comune, che viene di fatto sottratta agli altri condomini. A queste conclusioni è approdata la Corte di cassazione con la sentenza n. 972 della Seconda sezione civile, depositata il 19 gennaio.

I fatti: in un edificio coperto da tetto comune, i proprietari dell'ultimo piano avevano adibito una parte dello stesso tetto a terrazza esclusiva, alla quale era possibile accedere soltanto da un loro balcone. Contro la realizzazione di quest'opera, chiedendo la rimessione in pristino del tetto comune e il risarcimento dei danni, avevano avviato una controversia i proprietari dell'appartamento sottostante, sostenendo, tra l'altro di avere subito lesioni consistenti nel ridotto isolamento termico e in crepe manifestatesi nei soffitti. In primo grado il tribunale aveva respinto le richieste, mentre la Corte d'appello aveva in parte modificato la sentenza di primo grado confermando da una parte il diniego al risarcimento dei danni, ma condannando i costruttori al ripristino della situazione precedente.

Ora la Cassazione, di fronte al ricorso presentato dalle parti sanzionate, ha confermato la decisione dei giudici di appello in ordine alla violazione dell'articolo 1102 del Codice civile, che disciplina l'uso della cosa comune, e all'impossibilità di applicare per analogia l'articolo 1127, che autorizza il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a elevare nuovi piani a meno che lo vietò il titolo di acquisto. Per la Suprema corte è infatti «indubitabile» che l'opera realizzata ha privato completamente tutti gli altri condomini dell'uso di quella parte del tetto comune trasformata in terrazza oggetto di un uso esclusivo, alterando in questo modo la originaria destinazione della cosa comune.

È vero, come è stato sostenuto dai ricorrenti, che la cosa comune può essere utilizzata dal singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, ma comunque devono essere rispettate le utilizzazioni concorrenti sia attuali sia poten-

ziali degli altri condomini. «È in particolare legittimo — chiarisce la sentenza — l'uso più intenso della cosa comune da parte di un condomino, a patto però che non venga alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, avendo a tale fine riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno».

Nel caso esaminato, dunque, a giudizio dei giudici della Cassazione, l'opera realizzata non può essere considerata legittima, dal momento che tutti gli altri condomini erano stati privati dell'uso di quella parte di tetto comune che i proprietari dell'appartamento collocato all'ultimo piano aveva trasformato in terrazza a uso esclusivo. La sentenza sottolinea ancora che non può essere condivisa la tesi dei ricorrenti che avevano sostenuto la legittimità della realizzazione sulla base del fatto che la funzione di copertura del tetto comune, l'unico uso che gli altri condomini in realtà potevano fare, era rimasta non pregiudicata. Infatti, non basta avere riguardo all'uso attuale, ma, per valutare la legittimità dell'opera, bisogna prestare attenzione anche a quello potenziale che della stessa parte comune da parte di tutti gli altri appartenenti al condominio. È qui un passaggio della pronuncia fa riferimento alla possibile installazione di antenne televisive condominiali. Non può

Non va compromesso lo sfruttamento da parte delle altre persone

poi nemmeno essere applicato l'articolo 1120 del Codice che disciplina la materia delle innovazioni perché l'opera realizzata non può in ogni caso rientrare nel concetto di innovazione diretta «al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni».

Respinge le altre motivazioni dei ricorrenti che avevano fatto notare, tra l'altro, che il tetto comune aveva la funzione primaria di copertura del proprio appartamento e, solo di riflesso, la funzione secondaria di copertura anche degli appartamenti degli altri condomini. I giudici avrebbero dovuto considerare con maggiore attenzione il fatto che gli altri condomini, con l'eccezione di quelli che avevano avviato la causa, si erano in assemblea del tutto disinteressati all'intervento. Inoltre, nel ricorso, era stato sostenuto che l'alterazione della cosa comune ricorre solo se le modificazioni rendono impossibile o comunque pregiudicano la sua funzione originaria e non quando l'utilità che ne ricava il singolo condomino si aggiunge a quella che in precedenza ne traevano tutti i condomini.

GIOVANNI NEGRI

I DOCUMENTI DEL LUNEDÌ

La sentenza della Seconda sezione civile della Cassazione, n. 972 del 2006
www.ilsolo24ore.com/nome



Tetti. Per la Suprema corte la trasformazione del lastrico solare dell'edificio in terrazza a uso esclusivo di un unico condomino altera l'originaria destinazione della cosa comune (Marka)

«Orbene nella fattispecie deve escludersi la possibilità di configurare legittima ai sensi dell'articolo 1102 del Codice civile l'opera realizzata sul tetto comune dalla X e dall'Y, considerato che costoro, come si è già rilevato, avevano addirittura privato totalmente gli altri condomini dell'uso di quella parte del tetto comune da essi trasformata in terrazza di uso esclusivo.

Né è possibile condividere l'assunto dei ricorrenti principali in ordine alla legittimità di tale realizzazione per il fatto che la funzione di copertura del tetto comune — costituente l'unico uso che gli altri condomini potevano fare del tetto — era rimasta inalterata: giova qui riferirsi al principio di diritto sopra richiamato secondo cui, ai fini della legittimità dell'uso della cosa comune da parte dei singoli condomini, occorre avere riguardo all'uso anche potenziale della stessa da parte degli altri condomini, e quindi nella fattispecie alle utilità che dal tetto comune possono essere ricavate da costoro (ad esempio si pensi alla installazione di antenne televisive condominiali) secondo le condivisibili considerazioni svolte sul punto dai contribuenti controricorrenti.

Cassazione, Sezione seconda civile, sentenza 13 gennaio 2006 n. 972

IN COLLABORAZIONE CON IL SETTIMANALE

Guida al Diritto

www.guidaaldiritto.ilsolo24ore.com