

TETTO

SOMMARIO: a) *Abbaini e lucernari*; b) *Collocazione di un tubo per l'acqua*; c) *Comignoli*; d) *Infiltrazioni d'acqua*; e) *Occupazione da parte di un singolo condomino*; f) *Pensiline a copertura di mansarde*; g) *Spese*; h) *Trasformazione in terrazza*.

a) Abbaini e lucernari

Il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre – non incompatibili con la sua destinazione naturale – per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non ne pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo.

* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1998, n. 1498, Toniolo c. Delfino ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 378.*

Il proprietario del solaio o sottotetto può aprire nel tetto abbaini per dare aria e luce ai locali sottostanti quando l'abbaino sia costruito a regola d'arte e non pregiudichi la funzione di copertura del tetto, né leda altrimenti il diritto degli altri condomini, in quanto l'esercizio di tale facoltà rientra nelle modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa, previste dall'art. 1102 c.c., che il partecipante – proprietario del solaio – può realizzare senza bisogno del consenso della maggioranza dei condomini.

* *Trib. civ. Milano, 28 febbraio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 601.*

Il principio secondo il quale il giudice, in deroga al disposto di cui al comma 2 dell'art. 2058 c.c., non può disporre il risarcimento per equivalente (anche se la reintegrazione in forma specifica risulti particolarmente onerosa per il debitore) qualora il diritto leso presenti caratteri di absolutezza (inconciliabili con qualsiasi forma di reintegrazione che non sia quella del ripristino dello status quo ante), non consente di escludere che il danneggiato possa richiedere ed ottenere la reintegrazione in forma specifica anche qualora risulti leso il suo diritto di condomino derivante dalla violazione del regolamento pattizio. (Nella specie, costruzione di un lucernario in contrasto con il divieto imposto dal regolamento condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1997, n. 11227, Soc. Riviera Costruzioni c. Spagna, in Arch. loc. e cond. 1998, 206.*

Il controlucernaio privo sia di una funzione di copertura e di impermeabilizzazione della parte sottostante di edificio (svolta dal soprastante tetto con lucernaio) che di una funzione statica (per la mancanza di un sovrastante piano di calpestio) fa parte integrante non del tetto bensì del vano scale, costituendone una rifinitura al pari di un controsoffitto. (Fattispecie in tema di delibera di ripartizione delle spese relative alla modifica del manufatto).

* *Trib. civ. Firenze, 2 luglio 1999, n. 757, Bruscazioni c. Condominio di via Mattili 64, in Arch. loc. e cond. 2000, 622.*

b) Collocazione di un tubo per l'acqua

Deve ritenersi lecita la collocazione di un tubo d'acqua potabile sul tetto di un edificio, purché la funzione propria del tetto non ne venga menomata.

* *Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1975, n. 2293.*

c) Comignoli

Con riguardo ad edificio in condominio, per cui il regolamento condominiale preveda l'assoluto divieto di sopraelevazione, l'erezione da parte del proprietario dell'ultimo piano di un comignolo sul tetto di proprietà comune per la fuoruscita del fumo di un camino installato nella sua abitazione, ove non comporti pregiudizio per la stabilità e la sicurezza del fabbricato ovvero l'alterazione del suo decoro architettonico, non costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1122 c.c. bensì una mera modificazione del tetto comune, consentita a termini dell'art. 1102 c.c., allorché non incida sulla sostanza e struttura del bene comune, sì da alterarne l'originaria ed unica funzione di copertura dell'edificio, senza impedire agli altri condomini l'eventuale identico uso del tetto stesso.

* *Cass. civ., 8 agosto 1990, n. 8040.*

È lecita l'installazione di tre comignoli sul tetto comune qualora gli stessi non occupino che un'esigua porzione di esso, nel quale esiste amplissimo spazio per la collocazione di altri analoghi manufatti e per qualsiasi altra normale utilizzazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 30 dicembre 1991, Cond. di via Diaz n. 5 di Melzo c. Carbone e altra, in Arch. loc. e cond. 1993, 131.*

d) Infiltrazioni d'acqua

Poiché i tetti ed i lastrici solari dell'edificio condominiale sono di proprietà e nel possesso comune se il contrario non risulta dal titolo, il condominio è passivamente legittimato rispetto all'azione per responsabilità extracontrattuale promossa dal conduttore di locali dell'edificio medesimo per danni sofferti a causa di infiltrazioni di acqua dal tetto dello stabile, salva, nel merito, l'efficacia liberatoria della prova, a carico del condominio, che l'effettiva disponibilità e quindi l'obbligo di manutenzione del tetto stesso competeva ad altro soggetto in forza di un diverso rapporto.

* *Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 1976, n. 3570.*

e) Occupazione da parte di un singolo condomino

L'occupazione in via permanente e stabile, da parte di un condomino, del tetto dell'edificio, con relativa incorporazione nella sua proprietà esclusiva, non rientra nella previsione dell'art. 1122 cod. civ., concernente le opere attuate nel piano (o porzione di piano) di proprietà esclusiva, bensì integra tipica attività innovatrice vietata dall'art. 1102 cod. civ. se non autorizzata dagli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 27 luglio 1984, n. 4449, Pino c. De Carolis.*

f) Pensiline a copertura di mansarde

Una pensilina sovrastante la mansarda che sia inserita nella superficie del tetto dell'edificio condominiale e che, sporgendo oltre il bordo dei balconi sottostanti, assuma, per questi ultimi, una funzione di protezione è da ritenersi destinata all'uso ed al godimento comune, con conseguente presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 14 gennaio 1992, n. 24, Cond. di via Clerici n. 12 di Cormano c. Boldrini, in Arch. loc. e cond. 1993, 107.*

Le pensiline poste a copertura di mansarde costituiscono parte integrante del tetto, e devono considerarsi di proprietà comune, per cui le relative spese di manutenzione devono ripartirsi tra tutti i condomini secondo il criterio dell'art. 1123, primo comma, cod. civ.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 20 marzo 1989, Boldrini c. Condominio di Via Clerici 12 di Cormano, in Arch. loc. e cond. 1989, 514.*

g) Spese

Allorquando il tetto di un edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti alla comunione, le spese di manutenzione del tetto stesso vanno ripartite tra tutti i condomini con i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ., come stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo, salvo il caso in cui le dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo del tetto in base a una specifica ed espressa pattuizione, non potendosi altrimenti presumere che quest'ultimo per il solo fatto di essersi riservata la proprietà esclusiva, abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto.

* *Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 1985, n. 532, Buccella c. Acler.*

Poiché è lecito attribuire il tetto di un edificio in condominio in proprietà esclusiva di un condomino, nulla vieta che nell'operare tale attribuzione si addossino pure a quel condomino tutte le spese relative alla manutenzione del bene di sua esclusiva proprietà: deve soltanto riconoscersi l'esigenza di un'espressa e specifica pattuizione in quel senso, non potendosi presumere, nel silenzio del titolo, che il condomino, per il fatto di riservarsi formalmente la proprietà del tetto, intenda assicurare la copertura ai proprietari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle relative spese (art. 1126 c.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1961, n. 1338.*

Le spese di rifacimento del tetto di un edificio diviso in più piani sono sostenute dai condomini, ai sensi degli artt. 1117 e 1123 c.c., in proporzione al valore del piano o della porzione di piano appartenente a ciascuno in via esclusiva, salvo diversa convenzione, senza che sia applicabile il principio dell'art. 1101 in materia di comunione (in base al quale le spese debbono gravare su tutti i partecipanti in eguale misura, ove non risulti una diversa entità delle quote), trovando spiegazione la detta deroga nella funzione strumentale delle parti comuni dell'edificio in condominio rispetto alle parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini, delle quali esse sono a servizio, consentendone la esistenza e l'uso.

* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5064, Dantimi c. Ceracchi e altra.*

I tetti ed i lastrici solari sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulti dal titolo. Da ciò consegue che incombe al condominio, va bene appunto perché proprietario e possessore di tetti e lastrici solari, l'onere della relativa manutenzione, con l'obbligo di adottare tutte le misure idonee a scongiurare pregiudizi ai terzi. (Nella specie la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano ravvisato la responsabilità ex art. 2043 c.c., a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo lasciato in uno stato di negligente manutenzione).

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1972, n. 941.*

La qualificazione del tetto e del lastrico solare come parti costitutive dell'intero edificio condominiale e, quindi, come parti necessarie dell'unità organica costituita dal complesso di piani e porzioni di piani unificati in un'unica struttura, è elemento necessario e sufficiente a giustificare, anche in caso di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, il concorso alle spese di manutenzione.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 20 gennaio 1978, n. 158, Fracassi c. Condominio di via Carbonera 8, Milano, in Arch. civ. 1978, 350.*

Il principio secondo cui le spese di riparazione dei singoli tetti di edifici autonomi raggruppati in un unico condominio vanno ripartite tra i soli condomini degli edifici su cui detta opera è eseguita non trova applicazione quando, per le caratteristiche strutturali e funzionali di uno dei corpi di fabbrica compresi nel condominio, risulti che tutti i condomini siano interessati alla riparazione del relativo tetto.

* *Corte app. civ. Milano, 17 gennaio 1992, n. 64, in Arch. loc. e cond. 1992, 344.*

h) Trasformazione in terrazza

La sostituzione ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale del tetto con una diversa copertura (terrazza) che, pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

* *Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2006, n. 972, Arienti ed altro c. Galuppi ed altra, in Arch. loc. e cond. 2006, 280.*

Un condomino non può trasformare un manufatto condominiale avente la sola funzione di copertura (nella specie un tetto) in una terrazza a livello per il proprio uso esclusivo, atteso che in siffatto modo viene alterata la destinazione della cosa comune e si attrae, in contrasto con l'art. 1102 cod. civ., nella proprietà esclusiva un bene di uso condominiale, senza che la situazione possa trovare una analogia con l'art. 1127 cod. civ. (costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio) perché quest'ultima disposizione presuppone il pagamento di una indennità e la ricostruzione dell'intero tetto o del lastrico solare al livello superiore, senza pregiudizio per la proprietà condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 1984, n. 101, Apuzzo c. Apuzzo.*

La trasformazione in terrazzo di parte 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 illegittima, in quanto tale attività, oltre a non essere riconducibile all'esercizio del diritto di sopraelevazione attribuito al proprietario dell'ultimo piano dello edificio condominiale, realizza, per un verso, alterazione unilaterale della funzione e destinazione, di mera copertura e protezione delle sottostanti strutture, propria del tetto preesistente, e, per altro verso, comporta appropriazione di cosa comune, che integra violazione dei diritti di comproprietà e delle inerenti facoltà di uso e godimento (secondo la sua natura) spettanti agli altri condomini in ordine a parte comune dello edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 9 maggio 1983, n. 3199, Baglioni c. Marafetti.*

Nell'ipotesi del condomino che trasformi una parte del tetto di copertura dell'edificio condominiale in terrazza destinata a suo uso esclusivo si configura non un'innovazione ex art. 1120 cod. civ., bensì una violazione del divieto posto dal precedente art. 1102 di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri proprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

* *Cass. civ., sez. II, 13 luglio 1981, n. 4579, Naitino c. Testa.*

La sostituzione ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale del tetto con una diversa copertura (terrazza) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione

della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

* *Cass. civ., sez. II, 20 maggio 1997, n. 4466, Madonna c. Porsio, in Arch. loc. e cond. 1997, 613.*

Nel regime di condominio, mentre la trasformazione di un tetto in lastrico solare di copertura e quella inversa sono modificazioni della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., la trasformazione del tetto in una terrazza a livello praticabile da un solo condomino costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1974, n. 3076.*

La trasformazione in tutto o in parte nell'ambito di un condominio di un bene comune in bene esclusivo di uno dei condomini può essere validamente deliberata soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che abbia valore contrattuale. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito la quale aveva dichiarato la nullità della deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza con cui un condomino era stato autorizzato ad aprire un varco nel tetto, trasformandolo in terrazza a livello per il proprio uso esclusivo).

* *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1994, n. 8777, Badoni c. Grosso.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)