

Terrazza a livello deve ritenersi bene di proprietà condominiale

Fonte: redazione - dirittoegiustizia.it

La sentenza impugnata ha sottolineato come si trattasse di una “terrazza a livello”, con caratteristiche assimilabili a quelle del lastrico solare «che svolgeva funzione di copertura dell'edificio condominiale, sebbene unitamente al tetto, doveva presumersi comune ai sensi dell'art. 1117 comma 1 c.c.», rilevando, inoltre che «l'uso esclusivo della terrazza che ne facesse il proprietario dell'unità immobiliare annessa non rendeva il lastrico di proprietà esclusiva, ma incideva soltanto sulla ripartizione delle spese, come risultava dall'art. 1126 c.c.».

Ritenuto che i lavori di manutenzione erano stati determinati da «infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, dovute al deterioramento della guaina impermeabilizzante, e avevano avuto a oggetto la pavimentazione, il parapetto e il cornicione e perciò la struttura del lastrico di proprietà comune», la pronuncia ha rigettato la censura dell'appellante secondo la quale si trattava «di spese in favore della proprietà esclusiva del condomino e ha ritenuto legittima l'applicazione del criterio di riparto previsto dall'art. 1126 c.c.». Ha altresì escluso che «i condomini obbligati potessero essere solo quelli aventi unità immobiliare comprese nella colonna d'aria sottostante alla terrazza, osservando che l'edificio condominiale era unitario e, seppure la terrazza costituisse solo una parte del tetto, ciò imponeva di escludere che potessero esserci condomini che non beneficiassero della funzione svolta da quella parte del lastrico solare, in quanto lo stesso copriva quanto meno le altre parti comuni dell'edificio».

Il Collegio conferma le precedenti decisioni poiché «la terrazza a livello, con funzione di copertura dei vani sottostanti, deve ritenersi bene di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. in quanto, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; non osta a tale conclusione la circostanza che a essa si acceda da un appartamento contiguo, al cui servizio pertinenziale la terrazza sia destinata, perché occorre che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà risulti da uno specifico titolo» (Cass. n. 20287/2017).

Inoltre, la sentenza impugnata ha dichiarato che, «per ritenere la proprietà esclusiva della terrazza, sarebbe stato necessario produrre il titolo di proprietà e cioè il contratto con il quale il condomino aveva acquistato il diritto di proprietà, perché in mancanza la terrazza doveva presumersi di proprietà comune».

Pertanto, la motivazione è erronea in diritto e deve essere corretta ex art. 384 ultimo comma c.p.c., dandosi continuità al principio secondo il quale «l'art. 1117 c.c. non introduce una mera presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini vincibile con qualsiasi prova contraria, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene» (Cass. n. 5850/2023).