

Sottotetti: possibile la trasformazione parziale in terrazza

28 Agosto 2012

[Il Sole 24 Ore - 28/08/2012 - di Guglielmo Saporito]

I giudici sui limiti di intervento in condominio

Possibile trasformare il sottotetto in terrazza

Il condomino proprietario dell'ultimo piano può trasformare il suo sottotetto trasformandolo parzialmente in terrazzo: questo è l'innovativo principio adottato dalla Corte di cassazione con la sentenza 14107 del 3 agosto 2012. Il nuovo indirizzo motivatamente supera precedenti autorevoli dello stesso giudice (Cassazione 1737/2005) che impedivano al condomino proprietario di realizzare terrazze in sostituzione parziale del loro sottotetto.

Il caso esaminato riguarda un'opera realizzata dal proprietario dell'ultimo piano, che aveva proceduto al taglio di una falda del tetto per ricavarne una terrazza da destinare al servizio del sottotetto di sua proprietà esclusiva: secondo gli altri condomini del palazzo, tale intervento avrebbe arrecato pregiudizio alla statica della struttura portante nonché al decoro dell'edificio. Oggetto del contendere era la sostituzione, da parte del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, del tetto che risultava sostituito in parte con una diversa copertura (terrazza) la quale, pur non eliminando la funzione originariamente svolta dal tetto, imprimeva al bene anche una destinazione a uso esclusivo dell'autore dell'opera. Dall'agosto 2012 questo è condiviso dai giudici della Cassazione, poiché il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può effettuare la trasformazione di una parte del tetto dell'edificio in terrazza a uso esclusivo proprio, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente. In altri termini deve restare complessivamente mantenuta, con una modifica che deve restare "non significativa", la destinazione principale del bene. In altri termini, si può trasformare senza il consenso dei condomini un tetto di proprietà esclusiva di un condominio in una diversa struttura, che in parte rimanga tetto e in parte (non preponderante) diventi terrazza (ad esempio, generando una terrazza a tasca, cioè un'interruzione verticale del tetto prima che si giunga alla gronda, realizzando un terrazzo fruibile da parte del proprietario). Questo tipo di innovazione acquista particolare importanza in quanto consente di acquisire un rapporto di illuminazione sufficiente a rendere abitabile il sottotetto: la terrazza a tasca genera infatti una superficie attraverso la quale può acquistare luminosità e ariosità il locale retrostante.

La realizzazione di piccole terrazze che sostituiscano efficacemente il tetto spiovente nella funzione di copertura dell'edificio non altera quindi la destinazione del tetto, se c'è un adeguato isolamento e un'idonea coibentazione inserita nel nuovo piano di calpestio della terrazza. Inoltre, la soppressione di una porzione limitata della falda non è di per se alterazione della destinazione del tetto, perché per destinazione si deve intendere quella complessiva, che non esige un'immodificabile consistenza materiale.