

Dal sottotetto alla terrazza a tasca il passo è breve

di Monica MARCON

Che cos'è la terrazza a tasca?

Nel numero di settembre di G.I.G.A. abbiamo parlato del sottotetto, definendolo come la porzione immobiliare posta sotto il tetto e sopra il solaio dell'ultimo piano.

Esso costituisce pertinenza dell'appartamento sottostante, e non parte comune condominiale, allorché assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'unità immobiliare sottostante dagli agenti atmosferici, creando una "camera d'aria".

Solo al condòmino dell'ultimo piano è consentito aprire una terrazza a tasca, e solo allorquando egli sia proprietario della pertinenza sottotetto.

La terrazza a tasca (o "a pozzo") è uno spazio aperto nel tetto a falda, che interrompe la continuità di questo e che è accessibile da un'abitazione posta all'ultimo piano di un edificio. Essa è delimitata da parapetti e spallette che affacciano sulla copertura dell'edificio. Questa soluzione consente di ricavare un'area aperta e vivibile sfruttando la pendenza del tetto nella porzione non abitabile.

Il tetto, bene comune, può essere modificato a beneficio di una proprietà esclusiva? Serve l'approvazione dell'assemblea?

A lungo la giurisprudenza ha ritenuto illegittima la trasformazione del tetto comune dell'edificio in terrazza a beneficio esclusivo di una singola unità immobiliare.

La motivazione consisteva nel fatto che non si potesse invocare l'art. 1102 c.c., giacché la trasformazione, ancorché parziale, non rientrava tra le modifiche finalizzate al migliore godimento della parte comune, ma determinava una sostanziale appropriazione del tetto a beneficio di taluno, definitivamente sottraendolo ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condomini.

Sulla scorta di questo orientamento, era considerata radicalmente nulla la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza mediante la quale un condomino veniva autorizzato ad operare il “taglio” del tetto per ricavare la terrazza a tasca a proprio beneficio.

L'overruling del 2018, ovvero come la Cassazione cambia opinione

Nel 2018 (Sez. VI, 25/01/2018, ord. n.1850) la Cassazione abbandona l'indirizzo sopra descritto e suggerisce una rilettura dell'art. 1102 c.c., che considera in modo diverso le esigenze abitative e valorizza la proprietà del singolo, ammettendo come legittime alcune modifiche dei beni comuni che possono consentire un loro uso più intenso da parte del singolo, anche in assenza di un beneficio collettivo.

Quando gli altri partecipanti al condominio non possono in alcun modo usare il tetto comune per le sue caratteristiche di “camera d'aria”, la modifica a quello apportata dal singolo condomino deve ritenersi legittima, senza necessità di autorizzazione.

Un tanto se, per effetto della creazione di una terrazza a tasca, non venga meno la naturale destinazione di copertura del tetto: quando alla porzione di falda del tetto si sostituisce la terrazza a tasca, questa va corredata di isolamento e coibentazione nel piano di calpestio, proprio per consentire la prosecuzione della funzione di copertura a beneficio dei piani sottostanti. La pronuncia che ha dato avvio a questo nuovo indirizzo decideva sull'impugnazione di una sentenza della Corte d'Appello di Venezia e rigettava il ricorso così motivando: *“l'accertamento circa la non significatività del taglio del tetto praticato per innestarvi la terrazza di uso esclusivo (non significatività, nella specie, del tutto negata dalla Corte di Venezia, la quale ha piuttosto accertato come fosse stata realizzata una terrazza avvolgente, corrente lungo i lati nord, est e sud dell'appartamento della ricorrente) e circa l'adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare, la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto (adeguatezza del pari negata dalla Corte d'appello, la quale ha riscontrato l'apposizione sulla terrazza della stessa pavimentazione dei locali sottotetto) è riservato al giudice di merito”*.

Altra sentenza della Cassazione (Sez. 2, 29/01/2021, n. 2126) più esplicitamente così motivava: *“il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali”*.

Il principio di diritto veniva riaffermato nell'ordinanza della Cassazione n. 290 del 7 gennaio 2022 che si era occupata del caso di due condomini che avevano realizzato nel tetto una terrazza a tasca ed erano convenuti in giudizio da altro condomino che aveva chiesto giudizialmente la riduzione in pristino della porzione di tetto a falda dell'edificio. Il Tribunale di Roma aveva accolto la domanda di riduzione in pristino mentre la Corte di Appello di Roma aveva riformato la sentenza di primo grado, ritenendo legittima la nuova terrazza a tasca che non aveva in alcun modo pregiudicato l'originaria funzione di copertura del tetto.

Altra conferma del principio è giunta con l'ordinanza n. 36389 del 13.12.2022.

La peculiarità di ogni fattispecie concreta imporrà comunque, anche nei casi in cui può apparire legittimo l'intervento di apertura della terrazza a tasca da parte di un singolo condòmino:

- l'esame delle eventuali limitazioni imposte dal regolamento condominiale;
- la comunicazione ex art. 1122 c.c.;
- la garanzia che vengano rispettate le funzioni di copertura e protezione delle sottostanti strutture.

Avv. Monica MARCON