

IL PROPRIETARIO DELL'ULTIMO PIANO PUO' TRASFORMARE IL TETTO A FALDE IN TERRAZZA A SUO USO ESCLUSIVO

La Corte di Appello di Milano, con la sentenza n. 2047, pubblicata il 9 luglio 2025, torna in argomento per confermare il consolidato indirizzo di legittimità (Cass. civ., sez. 2, 29 gennaio 2021, n. 2126; Cass. civ., sez. VI, 13 dicembre 2022, n. 36389).

Il proprietario dell'ultimo piano di un fabbricato condominiale può trasformare, in tutto o in parte, il tetto a falde di copertura dell'edificio, bene comune condominiale, in terrazza a livello asservendolo a suo uso esclusivo.

Ciò a patto che gli altri condomini non traggano alcuna concreta e specifica utilità diretta dal tetto a falde (non accessibile al godimento comune dei condomini) e che la trasformazione venga attuata con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture, svolta dal tetto preesistente (coibentazione termica e protezione del piano di calpestio con materiali idonei ed impermeabilizzanti).

Tale pronuncia è fondata sulla interpretazione dell'art. 1102 c.c. come norma di tutela dell'interesse dei singoli condomini, non già dell'interesse generale.

Sicchè l'uso delle parti comuni ad opera di ciascun condomino è sempre ammesso, con due soli limiti:

- a) divieto di alterazione della destinazione del bene comune (sia il tetto a falde che il terrazzo hanno la funzione di copertura del fabbricato);
- b) non arrecare pregiudizio al paritetico utilizzo degli altri condomini (ma il tetto a falde non è, di norma, suscettibile di utilizzo da parte degli altri condomini, diversi dal proprietario dell'ultimo piano, salvo prova contraria).

AVV. MARIA DE CONO – 30 Agosto 2025