Il lastrico solare o la terrazza sono sempre parti comuni?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 28 AGOSTO -Tra i beni comuni rientranti nella previsione di cui all'art. 1117 c.c. vi sono anche i tetti ed i lastrici solari, considerati "parti essenziali per l'esistenza del fabbricato", poiché hanno la funzione di coprire e proteggere i piani o, comunque, le porzioni sottostanti dagli agenti atmosferici. Per l'identità di funzione, devono considerarsi tali anche le terrazze, pur se non menzionate. Ciò è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 20287/2017, depositata il 23 agosto. [MORE]

Il caso.Il ricorrente proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello territoriale che gli ordinava la rimozione dei manufatti realizzati sul lastrico solare di copertura dei locali terranei di proprietà dei vicini adibiti ad esercizio commerciale. Secondo i Giudici di seconde cure, al ricorrente era stato riconosciuto solo l'"uso di fatto" della parte adibita a terrazza e non anche "il titolo giuridico a possedere", pertanto, non avendo egli allegato e provato un titolo di acquisto della proprietà superficiaria, la costruzione di opere da parte sua aveva costituito un'occupazione abusiva della parte di detta area adibita a terrazza che, perciò, "non poteva qualificarsi né comune ex art. 1117 c.c., né di proprietà esclusiva del convenuto".

Secondo gli Ermellini, i giudici di secondo grado avevano "malamente applicato l'art. 1117 c.c., alla stregua dell'interpretazione affermata da Cass. Sez. 2, 22/11/1996, n. 10323. Invero, l'art. 1117, n. 1, c.c. menziona tra i beni comunii tetti ed i lastrici solari, i quali sono parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, in quanto per la struttura e per la funzione servono da copertura all'edificio e da protezione per i piani o per le porzioni di piano sottostanti dagli agenti atmosferici, mentre tale disposizione non fa espresso riferimento alle terrazze a livello, le quali, tuttavia, pur offrendo rispetto al lastrico utilitàulteriori, quali il comodo accesso e la possibilità di trattenersi, svolgono altresì le medesime funzioni di copertura dell'edificio e di protezione dagli agenti atmosferici, e devono perciò

ritenersi di proprietà comune proprio ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., rimanendo attribuite in condominio ai proprietari delle singole unità immobiliari. Tale identità di funzione tra terrazza a livello e lastrico solare è, del, resto alla base della comune pacifica applicazione ad entrambi dell'art. 1126 c.c. Quest'ultima norma, nel prevedere la possibilità di "uso esclusivo" del lastrico solare o della terrazza (espressione identica a quella adoperata dagli attori in citazione), non specifica la natura giuridica di tale diritto, il quale può avere carattere reale o personale, ma deve comunque risultare dal titolo; in mancanza di titolo attributivo di un siffatto uso esclusivo, ha vigore la regola generale del regime di comunione, dato che la superficie (della terrazza - lastrico solare) serve pur sempre a coprire i vani sottostanti dell'edificio condominiale, e che tale regime non è escluso dal solo fatto che dal bene uno o più comproprietari traggano utilità maggiori rispetto agli altri".

Nel caso in esame, secondo la Suprema Corte, i Giudici di merito, una volta interpretata la domanda dei vicini come azione di rivendica in quanto fondata sull'affermazione della proprietà della terrazza di copertura in capo agli attori, e rivolta nei confronti di chi detenesse "di fatto" la cosa per ottenerne la restituzione, avrebbe dovuto onerare proprio gli attori di fornire la rigorosa prova piena del loro diritto esclusivo, dimostrando il loro titolo di acquisto e quello dei loro danti causa, sino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione accoglievano il ricorso, cassavano la sentenza impugnata e rinviavano la causa alla Corte d'Appello in diversa composizione.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/il-lastrico-solare-o-la-terrazza-sono-sempre-parti-comuni/100904