Salvo prova contraria, il lastrico solare è parte comune dell'edificio al quale fa da copertura

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



CROTONE, 25 SETTEMBRE -La proprietà di una terrazza a livello, attigua ad unità immobiliare sita in un altro stabile contiguo, che svolge funzione di copertura dei piani sottostanti è da ritenersi di proprietà condominiale e parte comune ai sensi dell'articolo 1117 c.c., a meno che la proprietà esclusiva del manufatto in favore del proprietario del contiguo appartamento estraneo al palazzo non risulti dal titolo. Questa è quanto sancito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile -2, ordinanza n. 21340/2017, depositata il 14 settembre. [MORE]

Il caso.Una condomina di uno stabile, con ricorso proposto innanzi al Tribunale competente, richiedeva la liberazione del lastrico solare del proprio palazzo deducendo che tale superficie era stata illegittimamente occupata dai convenuti con arredi, suppellettili e manufatti, nonché il riconoscimento della sua comproprietà della terrazza. I convenuti, difatti, erano proprietari di un appartamento sito in un altro stabile, ma contiguo rispetto al lastrico solaredel Condominio dell'attrice e posto sullo stesso livello del loro appartamento. Data la peculiare conformazione dei manufatti, i convenuti affermavano che il balcone non fosse un lastrico solare, bensì una terrazza a livello di loro proprietà esclusiva. Nel corso del giudizio il consulente tecnico d'ufficio depositava una perizia nella quale affermava che il balcone era "una terrazza a livello, e non già un lastrico solare, mentre dai rispettivi titoli d'acquisto non era possibile accertare l'effettiva proprietà del bene". Il Tribunale riconosceva le ragioni dei convenuti.

Avverso tale sentenza parte attrice ricorreva in Appello. Anche la Corte d'Appello territoriale, dava ragione a parte appellata affermando che "il bene rivendicato dall'appellante è una terrazza a livello, perché da un punto di vista strutturale e funzionale è parte integrante del piano cui è annessa, mentre la funzione di copertura dei piani sottostanti, garantita dal predetto manufatto, si profila come

meramente sussidiaria rispetto alla finalità svolta in via di principalità costituita dal garantire un affaccio e un'ulteriore comodità dell'appartamento cui è collegata".

Avverso tale sentenza parte attrice proponeva ricorso per cassazione con un unico motivo, ossia la violazione da parte dei giudici di merito dell'articolo 1117 c.c.. Dalla sentenza impugnata emergeva che la controversia in esame contrapponeva due aventi causa dall'unico originario proprietario di un complesso immobiliare, poi suddiviso in due distinti Condomini (….) ed atteneva alla proprietà di una terrazza a livello, sovrapposta ad uno dei due Condomini (….). La ricorrente assumeva che la terrazza svolgesse funzione di copertura dei sottostanti piani dell'edificio ormai costituente il Condominio (….), sicché operava al riguardo l'attribuzione legale della medesima terrazza in proprietà condominiale ai proprietari delle rispettive unità immobiliari, a norma dell'art. 1117 c.c., quale parte necessaria all'esistenza del fabbricato da essa coperto. La Corte d'Appello aveva, invece, accolto la tesi degli originari convenuti sostenendo che si trattasse di terrazza a livello sottratta alla presunzione di comunione ex art 1117 c.c., e piuttosto oggetto di proprietà esclusiva, giacché costituente, in senso funzionale e strutturale, parte integrante dell'appartamento di proprietà dell'attrice, che era però compreso nel distinto Condominio (….). Secondo la Corte d'Appello, infatti, era pur possibile (in accordo all'articolo 61 disp. att. c.c.) che un appartamento ricadesse in due diversi Condomini. Ciò che era invece non corretto nel caso in esame era la statuizione che il manufatto oggetto di causa fosse una terrazza a livello. Stante la funzione di copertura per i piani inferiori, infatti, questa era da considerare come un lastrico solare e, conseguentemente, parte comune ai sensi dell'articolo 1117 c.c.. Sarebbe, pertanto, possibile, astrattamente, che il lastrico solare fosse di proprietà di un singolo, ma ciò dovrebbe desumersi incontrovertibilmente dal titolo di acquisto dell'immobile. Nel caso in questione, per ammissione del CTU del primo grado di giudizio, i titoli di acquisto delle due abitazioni non specificavano alcunché in merito alla proprietà esclusiva del manufatto e di conseguenza, secondo la Suprema Corte, tale elemento avrebbe dovuto portare alla conclusione che il bene fosse di proprietà comune del Condominio nel quale svolgeva funzione di copertura.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e rinviava la causa ad altra sezione della Corte d'Appello.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/salvo-prova-contraria-il-lastrico-solare-e-parte-comune-delle-dificio-al-quale-fa-da-copertura/101616