

## La chiusura della terrazza esclusiva: la copertura diviene condominiale?

di Roberta Nardone \*

### 1) LA FATTISPECIE CONCRETA

La *chiusura* che viene in rilievo in ambito condominiale, nel senso che può incidere rispetto alla possibile *trasformazione del lastrico o terrazza* (ad uso esclusivo) *in tetto* (inteso come bene comune ai sensi dell'art.1117 n.1 c.c.) è quella in cui si realizzi uno spazio coperto e stabile, con nuova volumetria vivibile, dotata di un *tetto* ovvero, a sua volta, di un lastrico.

### 2) ASPETTO PREGIUDIZIALE: LA LEGITTIMITÀ EDILIZIA

La realizzazione di una siffatta opera presuppone, ovviamente, la sua regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico. Diversamente, non si pone un problema di condominialità (o meno dell'opera) giacché il manufatto eseguito contra legem sarebbe semplicemente abusivo.

Necessita, infatti, per la chiusura della terrazza – condominiale o ad uso esclusivo – il permesso del Comune, ciò che un tempo andava sotto il nome di licenza edilizia e che oggi viene chiamato "permesso di costruire" necessario per realizzare un manufatto che non sia mobile e costituisce, perciò, «nuova costruzione»<sup>1</sup>.

Diverso, evidentemente, dalla fattispecie di cui ci stiamo occupando è il caso delle ormai diffusissime nuove forme di copertura sia orizzontale che verticale con strutture non in muratura ma con materiali facilmente rimovibili che, in quanto tali, non richiedono alcun permesso (cfr. nuovo *Glossario* delle opere di edilizia libera).

### 3) I LIMITI ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO VOLUME (DEROGABILI E NON): STABILITÀ, SICUREZZA E DECORO (ART.1122 C.C.)

Ulteriori limiti alla realizzabilità di un nuovo volume di cui stiamo ragionando in ambito condominiale sono enunciati dall'art.1122 c.c. che, nel testo innovato dalla l. n. 220/2012, consente al condomino di eseguire opere nella porzione immobiliare di sua proprietà esclusiva, ma a condizione che tali interventi non pregiudichino la stabilità/sicurezza/decoro dell'edificio condo-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

miniale. Sicché anche gli interventi su porzioni di piano di proprietà personale e inerenti a beni esclusivi non possono apportare modifiche che rechino danno alla cosa comune (così Cass. civ., sez. II, 31.7.2013 a proposito di una canna fumaria).

Nella stessa ottica il quarto comma dell'art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, e che ne alterino il decoro architettonico.

Il limite del possibile pregiudizio alla stabilità è un limite assoluto, cui non sarebbe possibile ovviare neanche con il consenso unanime dei condòmini, diversamente dagli altri due, pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio e notevole diminuzione di aria o luce dei piani sottostanti.

Proprio con riferimento alla "sopraelevazione", in una recente pronuncia della Cassazione – ordinanza n. 2000/2020 – si precisa che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto, tra l'altro, riservato al giudice di merito e non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato. Inoltre, si legge nel provvedimento, il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2, c.c., deve interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica.

Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione, che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

Quanto al «decoro architettonico» del fabbricato, deve intendersi per tale l'estetica data dall'insieme delle linee e strutture che connotano il fabbricato stesso e che gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia (cfr. *ex multis* Tribunale di Bari sez. III, sentenza del 25/09/2017, n. 4433).

Al fine di stabilire se le opere modificatrici abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il predetto decoro se apportata ad un edificio la cui estetica era già stata menomata a seguito di precedenti lavori oppure che sia di mediocre livello architettonico. Pertanto, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un

C

O

N

D

O

M

I

N

I

O

condòmino, «quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino» (così Cass. civ., sez. II, 7 settembre 2012, n. 14992). Sicché uno stabile condominiale è considerabile privo, già di per sé, di elementi architettonici armonici, in quanto le originarie linee della facciata dell'edificio risultino già modificate a seguito degli interventi dei singoli condòmini attraverso la realizzazione di verande, tende, chiusure varie, canne fumarie, armadietti, scale, e quant'altro.

In altri termini, se è vero che un fabbricato pregiudicato sensibilmente sotto il profilo estetico non autorizza, di per sé, un ulteriore aggravio dello stesso, è altrettanto vero che non si può parlare di snaturamento delle linee architettoniche di uno stabile, se il suo prospetto esterno risulta già fortemente compromesso per la presenza di una serie disordinata di manufatti non a filo con i muri perimetrali, infissi di varia natura, balconi «tamponati» con verande di ogni tipo - come la fattispecie in oggetto - ringhiere con disegni bizzarri, persiane multicolori, tende con diverso aspetto cromatico, contatori del gas con relative tubazioni, e quant'altro. Pertanto, secondo l'indirizzo oramai prevalente, il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condòmini (v., altresì, Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2003, n. 16098; Cass. civ., sez. II, 15 aprile 2002, n. 5417; Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1989, n. 3549).

Infatti, la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condòmini - che costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa - non può assumere rilievo in presenza di una «già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile» (in tal senso, v. Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 2007, n. 21835).

#### 4) **LA NORMATIVA CONDOMINIALE IN CASO DI CHIUSURA DELLA TERRAZZA**

In caso di chiusura della terrazza con una struttura fissa ("nuova fabbrica") che costituisce nuovo volume possono ricorrere due ipotesi a seconda di quale condòmino effettui l'opera: a) l'ipotesi della sopraelevazione (art.1127 c.c.), se il manufatto viene realizzato dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o dal proprietario esclusivo del lastrico solare; b) l'ipotesi di cui all'art.1102 c.c. se il manufatto viene realizzato da un condòmino diverso dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio: in questo caso è richiesto il consenso unanime degli altri condòmini.

Nel caso di cui all'art.1102 c.c. occorre il consenso di tutti i condòmini perché il volume che si va a realizzare chiudendo la terrazza fa parte del volume residuo edificabile che ancora insiste sul terreno del condominio ed in virtù del quale (volume residuo edificabile) il Comune autorizza la chiusura.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

Di norma, salvo diverse condizioni riscontrabili dall'atto di acquisto dell'appartamento, il volume residuo, e dunque ancora utilizzabile, presente presso il proprio condominio è bene comune ed indivisibile sicché per utilizzarlo, in toto od in parte, occorre disporre del consenso di tutti i condòmini (unanimità ex art. 1102 C.C.). Infatti chiudendo la propria terrazza (creando nuovo volume) si assorbe parte del volume residuo edificabile, sottraendolo alla comunità : da cui la necessità del consenso di tutti i condòmini.

Se, invece, come nell'ipotesi di cui all'art.1127 c.c., la nuova fabbrica (con la chiusura della veranda che non sia una opera mobile) è realizzata dal proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare che intende esercitare il proprio diritto di sopraelevazione<sup>2</sup>, questi non deve chiedere l'autorizzazione dei proprietari dei piani sottostanti. I singoli condòmini (o il condominio) possono opporsi solo in caso di pregiudizio alla stabilità dell'edificio e/o al decoro architettonico o se la nuova opera diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Oppure quando sussiste uno specifico divieto nel regolamento condominiale approvato all'unanimità (es. se il regolamento condominiale vieta qualsiasi modifica ai prospetti).

Chi opera la sopraelevazione<sup>3</sup> deve corrispondere agli altri condòmini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante (Cass. civ. Sez. 2 - , *Ordinanza n. 12202 del 14/04/2022*). Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi del citato art. 1127, quarto comma, c.c. Va poi rilevato che, nel caso in cui venga effettuata una sopraelevazione occorrerà anche valutarne la portata e l'incidenza sulle carature millesimali al fine di verificare l'applicabilità dell'art. 69 disp. att. c.c. circa l'eventuale revisione delle tabelle millesimali e questo in quanto la norma in parola disciplina la rettifica o la modifica delle tabelle anche in conseguenza di sopraelevazione, quando vi sia incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino.

## 5) **SULLA LEGITTIMITÀ DELLA TRASFORMAZIONE DA LASTRICO A TETTO**

Certamente la giurisprudenza ha ormai dato risposta positiva alla situazione inversa, ovvero, alla trasformazione da tetto a terrazza (Cass. civ. n. 2126/2021; Corte appello Firenze sez. III, 20/06/2023, n.1302) a condizione che sia salvaguardata la funzione di copertura e protezione dell'edificio - mantenendo dunque la destinazione principale del bene - e che gli altri condòmini non siano privati di reali possibilità di farne uso.

Tale favorevole orientamento è stato inaugurato dalle sentenze della Cassazione n. 14107/2012 e n. 14109/2012 che sottolineavano la condizione che fosse "*salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e*

protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene". Principio ribadito <sup>4</sup> da ultimo da Cass. civ. n. 2126/2021.

In applicazione di tali principi non sembrano, pertanto, esservi ostacoli alla possibile trasformazione di un lastrico in tetto – per effetto di una nuova costruzione – purché, appunto, risulti salvaguardata la funzione di copertura e protezione che il lastrico aveva realizzandosi nel contempo un uso più intenso da parte del condòmino che, tuttavia, sappiamo bene non essere vietato.

**CONCLUSIONI:** dati per assolti tutti gli adempimenti sopra descritti – autorizzazione edilizia, rispetto dei limiti della stabilità e del decoro – il condòmino avrà realizzato un nuovo manufatto, legittimo sia dal punto urbanistico che condominiale, trasformando il terrazzo (o meglio, il lastrico condominiale ma di proprio uso esclusivo) in tetto, condominiale ai sensi dell'art.1117 c.c. . Si è verificata la mera trasformazione da lastrico a tetto: non vietata, ove permanga, e non vi è dubbio che permane, la destinazione essenziale di copertura. Ne seguirà l'applicazione della disciplina condominiale in tema di manutenzione e ripartizione delle spese comuni anche per la nuova costruzione.

## GUIDA ALL'APPROFONDIMENTO

- CELESTE A., *La realizzazione di una veranda sul balcone altera il decoro architettonico dell'edificio?* nota a Tribunale Bari sez. III, 25/09/2017, n. 4433 in IUS Condominio e Locazione , 25 OTTOBRE 2017
- MEO, *Costruzione di una veranda ed alterazione del decoro architettonico*, in *Immob. & proprietà*, 2011, 11;
- PALOMBELLA, *Anche una semplice veranda può diventare una sopraelevazione*, in *www.dirittoegiustizia.it*, 2011;
- SPOSÌTO, *Presupposti formali per la realizzazione di strutture a veranda*, in *Ventiquattrore avvocato*, 2007, fasc. 2, 100;
- SANTERSIERE, *Uso esclusivo del lastrico solare condominiale e illegittima costruzione di veranda*, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 834;
- DE TILLA, *Le questioni (e gli equivoci) in tema di decoro ed aspetto architettonico dell'edificio condominiale con particolare riferimento alla veranda costruita sulla terrazza comune*, in *Giust. civ.*, 1989, I, 2634.
- MUSOLINO G., , *"La costruzione di una veranda sul terrazzo a livello"*, *Questionario operativo in IUS locazione e condominio* del 14.9.2018;
- VOLPE F., *"Appunti sulla cosiddetta liberalizzazione edilizia delle verande"* in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, fasc.5, 1 OTTOBRE 2022, pag. 79.

1 Sulla necessità del titolo edilizio cfr. Consiglio di Stato , sez. VI , 26/03/2024 , n. 2856 (in ordine al condono di manufatto consistente proprio nella chiusura della terrazza); T.A.R. , Salerno, sez. II , 22/04/2024 , n. 865 "La trasformazione di un balcone o di una loggia in veranda chiusa (mediante infissi e tamponature) non costituisce realizzazione di una pertinenza, ma è opera non precaria, perché stabilmente infissa al

suolo, assoggettata a permesso di costruire, la quale comporta, tramite la perimetrazione dello spazio interno abitabile, oltre ad una modifica prospettica, un ampliamento plano-volumetrico urbanisticamente rilevante, siccome arrecante un impatto significativo sull'assetto del territorio); T.A.R. , Napoli , sez. IV , 04/04/2024 , n. 2192.; T.A.R. , Salerno , sez. II , 13/07/2023 , n. 1682 " Il pergolato assolve tendenzialmente una mera funzione ornamentale... Dalla pergola si distingue il gazebo quale struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale... Diversamente la veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro con la conseguenza che essa, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma e necessita quindi del permesso di costruire); T.A.R. , Napoli , sez. III , 14/04/2023 , n. 2312; Consiglio di Stato , sez. VII , 23/02/2023 , n. 1876.

- 2 Art.1122 c.c. *Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.*
- 3 La nozione di sopraelevazione viene ben delineata dalla giurisprudenza. Infatti, la Suprema Corte (Cassazione Civile Sentenza n. 5839/1997) ha specificato che la sopraelevazione "può concretarsi sia in una costruzione, intesa come struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, sia come manufatto composto da materiali diversi, che emerga in modo apprezzabile al di sopra dell'ultimo piano ed abbia analoghe caratteristiche di consistenza, stabilità e compattezza". Sono intervenute, anche, le Sezioni Unite della Corte di cassazione (Sentenza n. 16794/2007), che hanno statuito che "la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. comprende, peraltro, non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato". Quindi, per costante indirizzo della Suprema Corte, costituisce costruzione agli effetti civilistici qualsiasi manufatto, stabilmente infisso al suolo o collegato a preesistente immobile e tale da incrementarne la relativa consistenza, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive. Non incidono sulla qualificazione di sopraelevazione le dimensioni del manufatto e ciò in quanto anche se esso sia di ridotte dimensioni, ciò comporta in linea di principio un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti come nuova costruzione (Cass. Ord. N. 2042/2019, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15732 del 15/06/2018, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 21059 del 01/10/2009).
- 4 Anche Cass. civ. n. 2500/2013: *"...il condòmino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può effettuare la parziale trasformazione in terrazza di proprio uso esclusivo, purché risulti - da un giudizio di fatto, sindacabile in sede di legittimità solo riguardo alla motivazione - che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto e che gli altri potenziali condomini-utenti".*



\* Magistrato