

In caso di crollo del tetto condominiale, i proprietari degli appartamenti posti nel sottotetto non possono ricostruire la copertura condominiale con delle “varianti” lesive del decoro e inadonee ad assicurare la funzione di copertura e protezione dei piani sottostanti

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: artt.1102 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 14107 del 03/08/2012

La vicenda

A seguito del crollo del tetto a falde condominiale due condomini, **proprietari delle aree sottotetto**, ricostruivano a loro spese la copertura crollata ma con delle modifiche volte **a trasformare i locali in mansarde ed a ricavare tre terrazzini** in corrispondenza delle mansarde realizzate; il condominio si rivolgeva al Tribunale per richiedere che i condomini fossero condannati a ricostruire il tetto senza i terrazzini, **ripristinando cioè le falde ed utilizzando tegole conformi a quelle originarie**. Il Tribunale accoglieva la domanda e respingeva, invece, quella dei convenuti che **pretendevano il rimborso delle spese sostenute per il consolidamento e la ricopertura del tetto**.

Tale decisione veniva confermata dalla Corte d'Appello.

Secondo i giudici di secondo grado, seppur i condomini convenuti in giudizio non erano obbligati a rifare il tetto a loro cura e spese, avrebbero, tuttavia, **dovuto munirsi dell'autorizzazione assembleare per trasformare lo stesso nei tre terrazzini**. In difetto di autorizzazione - ad avviso degli stessi giudici - non soltanto non potevano conseguire il rimborso delle spese sostenute, ma dovevano pure **riconducere la sagoma del tetto alla sua originaria conformazione**. I giudici di secondo grado, inoltre, hanno ritenuto antiestetica l'apposizione di “tegole marsigliesi”, pregiudizievoli per il decoro architettonico dell'edificio e ne hanno, perciò, ordinato la sostituzione con tegole del tipo “piani e contropiani”; **secondo i giudici di secondo grado, quindi, i proprietari del sottotetto erano obbligati a ricostruire**

integralmente il tetto. I condomini soccombenti ricorrevano in cassazione sottolineando che non erano affatto obbligati a ricostruire per intero la copertura condominiale. Inoltre ritenevano che i nuovi terrazzi rappresentassero una legittima modifica delle parti comuni.

Volume consigliato

La questione

In caso di crollo del tetto condominiale i proprietari degli appartamenti posti nel sottotetto possono ricostruire la copertura a falde condominiale in modo tale da realizzare nuove mansarde e ricavare terrazzi c.d. a trincea?

VISITA LA NOSTRA SEZIONE SUL CONDOMINIO

La soluzione

La Cassazione ha dato ragione, seppur parzialmente, ai condomini proprietari del sottotetto; infatti secondo i giudici supremi i condomini che avevano ricostruito il tetto **non potevano essere condannati "a rifare il tetto" ma solamente alla riduzione in pristino dello stesso.**

In altre parole - come ha chiarito la Cassazione - i singoli condomini hanno diritto di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie a ripristinare l'esistenza ed il godimento di esse; secondo i giudici supremi, però, **devono essere rispettate le caratteristiche statico-tecniche preesistenti**, in maniera da non impedire agli altri condomini di usare allo stesso modo le parti comuni secondo il proprio persistente diritto di condominio; in ogni caso, la Cassazione ricorda che il singolo condomino, proprietario del sottotetto può modificare il tetto per realizzare terrazze c.d. a trincea ma solo assicurando la funzione di copertura e protezione e rispettando il decoro architettonico.

Le riflessioni conclusive

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto (art. 1128 c.c., primo comma).

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse (art. 1128 c.c., secondo comma).

Nel caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dall'art. 1128 c.c., comma 2 - o, addirittura, l'esistenza di una delibera contraria - **non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie al godimento di esse**, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale comproprietario dello stesso, ex art. 1117 c.c. o, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 c.c., **salvo il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti** (Cass. civ., sez. VI, 14/09/2012, n. 15482).

Del resto, nel caso esaminato, il condomino proprietario del piano sottostante al tetto avrebbe potuto ricostruire il tetto, trasformandone una parte in terrazza ad uso esclusivo proprio, **a 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 (Cass. civ., Sez. II, 03/08/2012, n. 14107). Nel caso esaminato si è accertato, invece, che le tre terrazze a trincea non salvaguardavano la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto e **ledevano il decoro architettonico**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/in-caso-di-crollo-del-tetto-condominiale-i-proprietari-degli-appartamenti-posti-nel-sotto-tetto-non-possono-ricostruire-la-copertura-condominiale-con-delle-varianti-lesive-del-decoro/>