

Illegittima la serra su lastrico solare di uso comune

Autore: Mancusi Amilcare

In: Giurisprudenza commentata

E' illegittima, in quanto alterativa della destinazione d'uso, l'installazione di una serra sul lastrico solare di proprietà comune di un edificio. E' quanto ha stabilito la

Corte di Cassazione con sentenza del 14 aprile 2015 n. 7466

in quanto

"la realizzazione di una serra su un bene comune non rientra nella utilizzazione più intensa della cosa comune, trattandosi di opera che altera la normale destinazione del lastrico solare e che non è indispensabile all'utilizzo dell'appartamento di chi ha eseguito l'opera stessa".

La controversia era insorta in seguito all'utilizzazione da parte di una condomina del lastrico solare in quanto vi era stata apposta una caldaia, creando una struttura in muratura per proteggerla, nonché una serra per tenervi delle piante. Gli attori, suoi vicini, chiedevano la rimozione di questi manufatti.

In primo grado la domanda veniva respinta, ma in secondo grado le cose cambiavano: via serra e locale caldaia.

Il lastrico è di tutti e la condomina che l'ha usato in quel modo, in ragione di quanto desumibile dallo stato dei luoghi, l'aveva indebitamente attratto nella sfera di sua esclusiva disponibilità.

Da qui il ricorso per Cassazione, all'esito del quale i giudici di legittimità hanno ritenuto fondata la conclusione dei giudici di merito circa la natura condominiale del lastrico. Correttamente il giudice di appello aveva stabilito in mancanza di un diverso titolo in grado di far venire meno la natura condominiale di quella parte di edificio.

Partendo dalla tale assunto la Corte di Cassazione ha sancito l'illegittimità ai sensi dell'art. 1102 c.c. dell'uso del lastrico solare rispetto all'installazione della serra,

esulando tale opera, per la sua accertata consistenza e per la sua natura, secondo la congrua valutazione del giudice di merito, dal disposto di cui all'art. 1102 c.c., secondo cui il pari godimento della cosa comune

è sottoposto a due limiti fondamentali: il divieto di alterarne la destinazione ed il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimente uso secondo il loro diritto. Orbene, **"la realizzazione di una serra su un bene comune non rientra nella utilizzazione più intensa della cosa comune, trattandosi di opera che altera la normale destinazione del lastrico solare e che non è indispensabile all'utilizzo dell'appartamento di chi ha eseguito l'opera stessa"**.

<https://www.diritto.it/illegittima-la-serra-su-lastrico-solare-di-uso-comune/>