

## Terrazze a livello: sono beni comuni se il contrario non emerge dal titolo

**Autore:** Accoti Paolo

**In:** Diritto civile e commerciale

L'art. 1117 Cc, considera di proprietà comune dei singoli proprietari, e tanto a prescindere dall'eventuale godimento periodico del bene, <<tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2.le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche>>.

L'elencazione dei beni fornita dall'art. 1117 Cc non è esaustiva, atteso che i beni, quand'anche non espressamente menzionati, in ragione delle caratteristiche funzionali e strutturali possono comunque risultare comuni.

Ed invero, la caratteristica da prendere in considerazione al fine di stabilire la condominialità, o meno, dei beni non elencati nell'art. 1117 Cc, è quella strutturale rispetto all'edificio e, pertanto, occorre considerare il suo rapporto di dipendenza con il complesso immobiliare ovvero l'attitudine funzionale (anche solo potenziale) del medesimo bene, e ciò a prescindere dall'utilità particolare che può trarre dallo

stesso il singolo condomino (Cfr.: Cass. n. 17556/2014).

Di recente la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 20287, pubblicata in data 23 agosto 2017, con particolare riferimento alle terrazze a livello, è tornata sull'argomento, cassando la sentenza della Corte d'Appello di Napoli che aveva escluso la condominialità dell'anzidetto bene.

La stessa premette come "l'art. 1117, n. 1, c.c. menziona tra i beni comuni i 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 utilità ulteriori, 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."

Ciò posto, precisa come "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 (così Cass. Sez. 2, 09/08/1999, n. 8532; Cass. Sez. 2, 21/05/1974, n. 1501)".

Ecco che allora, conclude la Corte di Cassazione, la deroga alla presunzione di condominialità della terrazza a livello, con l'attribuzione della proprietà della stessa al singolo condomini, può derivare solo dal titolo, vale a dire da un atto di acquisto (vendita, usucapione, testamento, ecc.), fermo restando che "non è determinante considerare la terrazza a livello come pertinenza dell'appartamento da cui vi si accede, in quanto ciò supporrebbe l'autonomia ontologica della terrazza e l'esistenza del diritto reale su di essa, che consenta la sua destinazione al servizio dell'appartamento stesso, in difformità dall'attribuzione ex art. 1117 c.c., laddove, a norma dell'art. 819 c.c., la destinazione al servizio pertinenziale non pregiudica i diritti dei terzi, e quindi, non può pregiudicare i diritti dei condomini sulla cosa comune".

<https://www.diritto.it/terrazze-livello-beni-comuni-contrario-non-emerge-dal-titolo/>