Cass., civ. sez. II, del 7 novembre 2018, n. 28418

Quanto invece alla dedotta violazione degli artt. 1102, 1117 e 1120 c.c., ritiene il Collegio di dover dare continuità a quanto affermato da Cass. n. 14107/2012, a mente della quale il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia 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 (conf. Cass. n. 2500/2013).

Nel caso di specie deve ritenersi che la sentenza gravata abbia effettuato anche tale accertamento in fatto, come tale insindacabile in questa sede, verificando come le opere realizzate non compromettevano la funzione del lastrico di copertura del fabbricato, non pregiudicavano il decoro architettonico, e non apparivano tali da precludere, come richiesto da Cass. n. 2500/2013, la reale possibilità di farne uso, anche concorrente da parte degli altri potenziali condomini-utenti.

In tal senso deve essere rilevato che i principi dettati da Cass. n. 14107/2012 sono stati ribaditi dalla successiva e più recente giurisprudenza di questa Corte che, con la pronuncia n. 4256/2018, ha ribadito che l'accertamento circa l'inidoneità delle modifiche ad incidere sulla consistenza del bene, e quindi senza influire sulla funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, costituisce apprezzamento in fatto riservato al giudice di merito e, come tale, non censurabile in sede di legittimità per violazione dell'art. 1102 c.c., ma soltanto nei limiti di cui all'art. 360 c.c., comma 1, n. 5.

In termini analoghi si veda anche Cass. n. 16260/2017, che in relazione ad un'ipotesi di trasformazione di una finestra in porta finestra, esistente nell'appartamento di proprietà esclusiva di una condomina, in maniera da poter accedere al lastrico solare, con l'installazione su quest'ultimo di una ringhiera ed il posizionamento di attrezzatura da giardino, ha affermato che la corretta esegesi dell'art. 1102 c.c. depone nel senso che la stessa è intesa ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, sicchè legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poichè una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio.

Pertanto, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

In termini si veda anche Cass. n. 6253/2017 che ha affermato che il condomino che abbia in uso esclusivo il lastrico di copertura dell'edificio e che sia proprietario dell'appartamento sottostante ad esso può, ove siano rispettati i limiti ex art. 1102 c.c., collegare l'uno e l'altro mediante il taglio delle travi e la realizzazione di un'apertura nel solaio, con sovrastante bussola, non potendosi ritenere, salvo

inibire qualsiasi intervento sulla cosa comune, che l'esecuzione di tali opere, necessarie alla realizzazione del collegamento, di per sé violi detti limiti e dovendosi, invece, verificare se da esse derivi un'alterazione della cosa comune che ne impedisca l'uso, come ad esempio, una diminuzione della funzione di copertura o della sicurezza statica del solaio.

Nel caso di specie, la sentenza appellata nel riferire che le opere eseguite dalla società non precludevano l'uso congiunto del bene comune, sebbene con le evidenti difficoltà correlate all'assenza di un comodo accesso per l'atro comproprietario, aggiungendo che non risultava menomato il decoro architettonico dello stabile, ha compiuto quella valutazione di merito circa la compatibilità dell'attività svolta dalla controricorrente con i limiti dettati dall'art. 1102 c.c., valutazione che non è stata adeguatamente censurata dal ricorrente.