

SOLUZIONE AI QUESITI POSTI CON MAIL DEL XX.XX.XXXX

A) Relativamente al trasferimento d'uso di una terrazza condominiale, i condomini sono tenuti ad accettare senza condizioni la nuova costruzione per cui viene richiesto il trasferimento d'uso?

Se verrà costruita la nuova sopraelevazione, dovrà essere riprodotta la condizione esistente sulla terrazza prima della costruzione. Ciò vuol dire che se $\frac{3}{4}$ della terrazza di proprietà del proprietario dell'attico sono soggetti a servitù di godimento a favore del resto del condominio, la nuova costruzione dovrà prevedere una nuova terrazza con caratteristiche analoghe alla precedente e soggetta alla servitù a favore dei condomini come lo era la precedente terrazza.

Ciò vale anche per le modalità di accesso alla nuova terrazza che devono rimanere le stesse della precedente.

Si veda, in tal senso, la sentenza della Cassazione n. 1319 del 1973 secondo cui *“è illegittima la sopraelevazione quando il lastrico solare ricostruito non sia accessibile ai condomini (in relazione alle necessità derivanti dalla sua specifica funzione) direttamente dalle scale – come lo era il lastrico preesistente – ma soltanto passando attraverso locali di proprietà esclusiva facenti parte del nuovo piano”*.

B) In quale misura la sopraelevazione parziale non servita dall'ascensore costituisce un'alterazione della destinazione d'uso della terrazza?

L'ultimo comma dell'art. 1127 Codice Civile stabilisce che colui il quale sopraeleva è tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano diritto di utilizzare.

Inoltre, la sopraelevazione costituisce alterazione della destinazione d'uso della terrazza anche quando pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta valga ad imprimere al nuovo

manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera. Pertanto, non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario della terrazza (in tal senso Cass. 94/4466).

Ciò vuol dire che **la sopraelevazione non deve in alcun modo limitare i diritti di cui gli altri condomini godevano prima dei lavori, anche se si tratta di una sopraelevazione parziale.**

Padova, li XY.XX.XXXX

Avv. Martino Spimpolo

Si precisa che la presente consulenza è stata redatta sulla base delle indicazioni che sono state fornite nella mail del XX.XX.XXXX. Pertanto, il contenuto e le soluzioni riportate si riferiscono esclusivamente ai dati che sono stati forniti.

Padova, li XY.XX.XXXX

Avv. Martino Spimpolo