

Mensile di attualità e turismo - Costa Editore

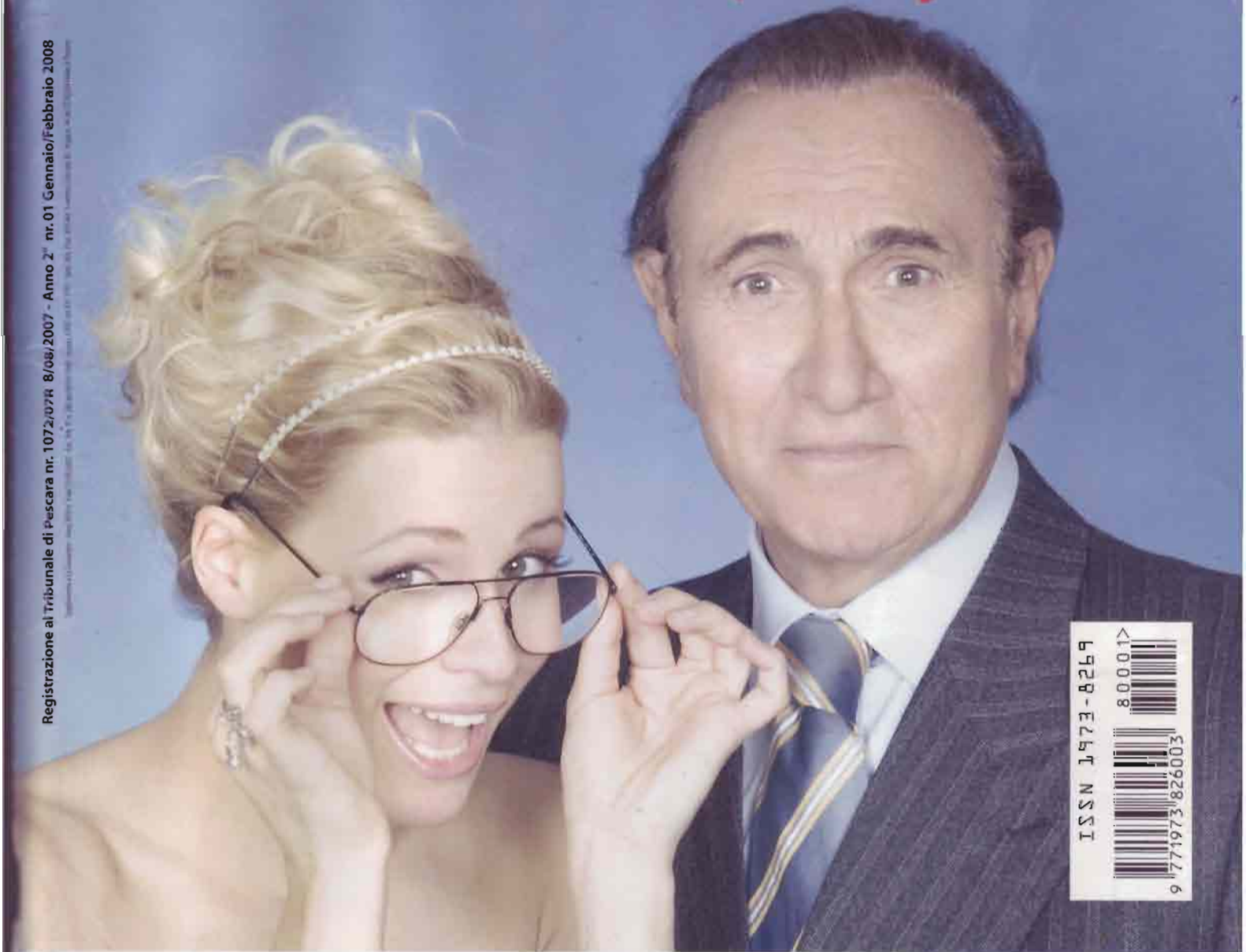
€ 2,00 (IN ITALIA)

Italiae®

I COLORI DELL'INFORMAZIONE

Magazine

Registrazione al Tribunale di Pescara nr. 1072/07/R 8/08/2007 - Anno 2° - nr. 01 Gennaio/Febrero 2008



ISSN 1123-8269



9 771973 826003

OCCHIO PIPPO ora Michelle ti controlla da Striscia

Festival di Sanremo: tutti i vincitori
"Itinerando"

1° Concorso "Italia è... Lirica 2008"
1° Concorso Canoro Musica leggera

La parola all' avvocato...



*Avv. Hermans Joseph Iezzi
autore e curatore di www.abcdiritto.it
Già firma de "Il Diritto del Lavoro".
Menzionato nella Relazione n. 115/2006
per il Massimario della Cassazione.*

La Terrazza

Quando parliamo di terrazza a livello intendiamo una porzione di superficie posta a livello con il piano di un appartamento. Essa, in quanto del tutto scoperta, svolge da sola la funzione di copertura dei piani sottostanti. Tale protezione è del tutto sussidiaria in quanto principalmente lo spazio funziona come piano di calpestio riservato al proprietario dell'unità che si trova sullo stesso livello. Come è facile immaginare, per queste sue caratteristiche, la terrazza si considera pertinenza di quell'appartamento. Ecco dunque svelata una delle principali differenze con il lastrico solare che svolge esclusivamente funzione di copertura. Il proprietario della terrazza ha la piena libertà nel godimento ma non può alterarla in alcun modo, in pregiudizio dei locali sottostanti, quella che è la funzione di copertura ad essi garantita. Può compiere ogni opera che ritenga necessaria purché nel rispetto della destinazione d'uso del bene e sempreché non vi sia divieto nel regolamento condominiale, non si arrechi pregiudizio alla staticità dell'edificio, al decoro architettonico, non vi sia violazione dei termini di confine o di un diritto di luce od aria. Va poi rammentato che in caso di danni risponde, per presunzione, il proprietario della terrazza a meno che non si possa dimostrare il contrario. Per esempio può concorrere anche la negligenza del Condominio come nel caso di lavori di ristrutturazione delle facciate che abbiano causato il cedimento della terrazza per l'eccessivo peso delle impalcature. In altri addirittura il concorso potrebbe aversi con i proprietari dei locali sottostanti che togliendo tramezzi od archi abbiano causato l'indebolimento delle strutture portanti. Se i danni dipendono dalle infiltrazioni d'acqua piovana occorrerà distinguere rispetto alla localizzazione della terrazza. Se essa è situata all'attico, costituendo copertura della quasi totalità dell'edificio condominiale, parteciperanno al ripristino tutti i condomini nella misura di 2/3 della spesa mentre il proprietario risponderà del solo terzo. Se la terrazza è situata al primo piano, con locali sottostanti, della spesa rispondono il proprietario della terrazza ed i proprietari sottostanti nella misura di 2/3 esclusi tutti gli altri. Se non vi sono locali sottostanti, della spesa risponde il proprietario della terrazza per l'intero.