

Interventi su facciata e coperture condominiali: quando richiedono il consenso dell'assemblea

Il Tribunale di Milano chiarisce che l'apertura di porte-finestre e la realizzazione di pavimentazioni calpestabili sui lastrici comuni modificano la destinazione del bene e non rientrano nell'uso più intenso previsto dal Codice Civile, ma necessitano di approvazione assembleare.

di [Giuseppe Bordolli](#) – 24.09.25

L'uso più intenso di una parte comune si realizza quando un singolo condomino ne trae **vantaggi superiori e aggiuntivi** rispetto a quelli che, in via ordinaria, spettano agli altri partecipanti. Tali benefici, pur potendo assumere forme diverse, devono sempre rispettare **due limiti fondamentali**: non alterare la destinazione del bene comune e non impedire agli altri condomini di esercitare il proprio diritto d'uso in modo equivalente.

L'[articolo 1102 c.c.](#) sancisce infatti che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché ne rispetti la destinazione e non ostacoli l'utilizzo da parte degli altri. È ammessa, a proprie spese e **senza il consenso dell'assemblea**, l'esecuzione di **modifiche funzionali a un miglior godimento del bene**. Tuttavia, se l'intervento comporta un'innovazione (cioè modifica la struttura, la funzione o l'estetica del bene comune), allora è **necessario il consenso dell'assemblea** ai sensi dell'[art. 1120 c.c.](#)

Questi principi sono di fondamentale importanza per comprendere le ragioni che hanno spinto il Tribunale di Milano a negare a due condomini il diritto a poter compiere opere di trasformazione della facciata condominiale e dei "lastrici solari" condominiali, senza il consenso del condominio.

La vicenda

Due condomini hanno presentato regolare atto di citazione contro il condominio, chiedendo al giudice di riconoscere il loro diritto, previsto dall'articolo 1102 c.c., di **utilizzare due lastrici solari attigui al loro appartamento**. In particolare, vogliono **aprire due porte-finestre** che colleghino direttamente il loro appartamento ai lastrici e realizzare alcune opere come indicato nel progetto già depositato agli atti. Gli attori hanno evidenziato che i due lastrici solari erano inutilizzati, in evidente stato di abbandono, sporchi e trascurati a causa della mancata manutenzione da parte del condominio.

I due condomini hanno chiesto all'assemblea di poterli utilizzare, **anche senza esclusività, per valorizzarli e renderli accessibili a tutti**. A tal fine, hanno **presentato un progetto** redatto dal loro architetto che prevedeva la trasformazione di due finestre (una in camera e una in cucina) in porte-finestre, per accedere direttamente ai lastrici dal proprio appartamento; l'installazione, a loro spese, di **ringhiere di sicurezza** lungo il perimetro dei lastrici, simili a quelle già presenti al piano terra, con l'aggiunta di un **cancelletto apribile anche dall'esterno**, così da garantire l'accesso anche agli altri condomini; la disponibilità a **farsi carico di tutte le spese**, sia ordinarie che straordinarie, relative agli interventi.

Il condominio ha respinto la richiesta con due delibere. I due condomini hanno chiesto perciò al Tribunale che il condominio venisse obbligato a permettere loro sia l'accesso ai lastrici sia la realizzazione dei lavori previsti.

La decisione del Tribunale

Il Tribunale, dopo aver esaminato attentamente la documentazione tecnica e fotografica allegata agli atti, nonché le conclusioni del Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), ha ritenuto che i lastrici solari oggetto della causa **non possono essere considerati semplici spazi comuni liberamente utilizzabili dai condomini**. Come ha notato il giudice milanese si tratta infatti di coperture piane di due fabbricati, uno interno al cortile condominiale e l'altro affacciato su un'area esterna adibita a parcheggio.

Questi lastrici, **allo stato attuale, non sono accessibili né calpestabili**, e **svolgono esclusivamente la funzione di copertura delle unità sottostanti**. Il Tribunale ha evidenziato che il progetto presentato dagli attori prevede **interventi significativi**: la trasformazione di finestre in porte-finestre per accedere direttamente ai lastrici, l'installazione di ringhiere perimetrali, la realizzazione di una nuova pavimentazione calpestabile e altre opere accessorie finalizzate a un uso privato degli spazi. Secondo il giudice milanese l'utilizzo proposto dai condomini comporterebbe un **aggravio dei carichi sulle solette delle dette coperture piane**, che non sono

state originariamente progettate per sostenere la presenza continuativa di persone. Sarebbero quindi **necessarie opere di consolidamento strutturale**, senza le quali la soletta non risulterebbe sicura, né praticabile.

In definitiva, il Tribunale ha riconosciuto che **l'intervento proposto non si limita a un uso più intenso del bene comune**, come previsto dall'articolo 1102 del codice civile, ma ne **modifica sostanzialmente la destinazione**. I lastrici solari, da semplici coperture, verrebbero trasformati in terrazzi pertinenziali ad uso privato, con **conseguenze anche sul piano acustico per le unità sottostanti**. Per questo motivo, il Tribunale ha ritenuto che **l'intervento non possa essere autorizzato senza il consenso dell'assemblea condominiale**, rigettando la richiesta degli attori.

Del resto anche la trasformazione delle finestre in porte-finestre, normalmente ritenuta lecita, **non è legittima**. In questo caso infatti la modifica è finalizzata ad un **uso non consentito dei lastrici solari**, che verrebbero trasformati in spazi privati e calpestabili, alterando la loro funzione originaria di copertura (Trib. Milano 3 giugno 2025, n. 4520).

Ti potrebbe interessare anche

Collegamento lastrico solare in uso esclusivo con l'appartamento sottostante: è realizzabile? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*