

Veranda sul terrazzo privato: illegittima se ingloba la finestra condominiale che illumina il vano scale

Il condomino non può, nemmeno intervenendo sulla propria proprietà esclusiva, sopprimere o ridurre sensibilmente le utilità che una parte comune - quale un'apertura nel muro perimetrale - assicura alle restanti unità e agli spazi collettivi dell'edificio.

di [Matteo Peppucci](#) – 14.04.2026

La realizzazione di una veranda su un terrazzo privato è illegittima se comporta l'incorporazione di una finestra condominiale destinata a garantire luce e aerazione al vano scale. La Corte di Cassazione ribadisce che il singolo condomino, pur intervenendo sulla propria proprietà esclusiva, non può sopprimere o ridurre in modo apprezzabile le utilità assicurate da una parte comune, in violazione dell'art. 1102 c.c. Il limite opera indipendentemente dall'uso pregresso o dalla modesta funzionalità dell'apertura: ciò che rileva è la concreta diminuzione della funzione illuminante e aerante della parte comune, accertata dal giudice di merito.

Si può realizzare una **tamponatura sul terrazzo privato, con incorporazione di una finestra condominiale destinata a fornire luce e aria al vano scale**? In pratica, posso realizzare una [stanza verandata](#) mediante tamponatura, ma inglobando una finestra che rientra tra le parti comuni del condominio?

Domanda interessante, alla quale risponde la Corte di Cassazione con l'ordinanza 7671/2026, molto utile per capire cosa si può e non si può fare in condominio.

No alla riduzione dell'utilità della parte comune da parte del singolo condomino

La Corte suprema, alla fine della fiera, afferma che il condomino **non può, nemmeno intervenendo sulla propria proprietà esclusiva, sopprimere o ridurre sensibilmente le utilità che una parte comune - quale un'apertura nel muro perimetrale - assicura alle restanti unità e agli spazi collettivi dell'edificio**. Il limite dell'art. 1102 c.c. opera indipendentemente dal fatto che l'apertura sia in concreto poco utilizzata o di ridotta funzionalità al momento dell'intervento.

Ma vediamo tutto nel dettaglio.

Il caso: stanza verandata con tamponatura

Sul terrazzo di pertinenza di un'unità immobiliare era stata realizzata, senza autorizzazione assembleare, una **stanza verandata mediante tamponatura**.

L'intervento aveva **incorporato una finestra condominiale posta nel muro che separa il vano scale dall'unità privata**, finestra destinata a **garantire luce e areazione alle parti comuni**.

Il condominio aveva agito in giudizio per ottenere la rimozione della tamponatura nella parte che occludeva l'apertura; sia il Tribunale sia la Corte d'appello avevano accolto la domanda, con la Cassazione che ha confermato la decisione.

L'apertura condominiale nel muro perimetrale: natura e tutela

L'apertura incorporata nella veranda era collocata nel muro perimetrale dell'edificio, tra il vano scale condominiale e il terrazzo privato.

L'opera edilizia è costituita di due parti: quella inferiore, che costituisce gran parte dell'apertura, dal lato interno è costituita da un infisso in legno fisso e da una grata di metallo, con sola funzione di illuminazione, in quanto chiusa; la parte più alta, meno estesa, dal lato interno interseca il solaio del pianerottolo, con apertura a cd. vasistas, con funzione di areazione ed illuminazione, apribile dal vano scale, seppur in maniera disagiata. Dal lato esterno della terrazza, tutta l'apertura è dotata di una persiana alla fiorentina.

In quanto destinata a **fornire luce e aria a una parte comune dell'edificio**, essa costituisce un **bene condominiale la cui consistenza e destinazione funzionale non possono essere alterate dal singolo condomino** senza il consenso degli altri.

Il limite dell'art. 1102 c.c.: uso della cosa comune e divieto di alterazione

Il principio ribadito è quello dell'art.1102 del Codice civile in materia di utilizzo delle cose comuni: in pratica, il singolo condomino **può fare uso della cosa comune, anche in modo più intenso rispetto agli altri, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso.**

Quando il condomino realizza opere sulla propria proprietà esclusiva che si interfacciano con beni comuni, la legittimità dell'intervento va sempre verificata alla stregua di questo limite.

La Cassazione ribadisce che **tale verifica rientra nel potere del giudice di merito** e non è sindacabile in sede di legittimità se non nei ristretti limiti dell'omesso esame di un fatto storico decisivo.

Nel caso di specie, il giudice di merito ha accertato che **la tamponatura del terrazzo aveva ridotto sensibilmente la funzione lucifera e pressoché integralmente quella aerante dell'apertura**, così alterando in modo apprezzabile le utilità che la finestra condominiale assicurava al vano scale. Il fatto che la persiana esterna fosse manovrabile solo dal proprietario dell'unità privata, e che l'apertura superiore a vasistas fosse apribile solo in modo disagiata, aggravava piuttosto che attenuare il pregiudizio, rimettendo alla sola discrezione del condomino la possibilità di ripristinare la funzione dell'apertura.

L'intervento edilizio su proprietà esclusiva deve rispettare i limiti condominiali

In maniera ancora più specifica, rispetto al caso in oggetto, la Cassazione evidenzia che *"qualora nel muro perimetrale di edificio condominiale vi siano aperture verso l'unità immobiliare di proprietà individuale del singolo condomino, che non abbiano i caratteri di veduta o prospetto e siano destinate a dare luce ad aria ad adiacenti porzioni comuni (nella specie, scale), deve negarsi al predetto condomino la facoltà di chiudere le aperture medesime mediante costruzione in appoggio od aderenza, secondo la disciplina degli artt. 902-904 c.c., atteso che l'applicabilità di tali norme trova ostacolo nel divieto per ciascun comproprietario di compiere, senza il consenso degli altri, opere che alterino la consistenza e la destinazione all'uso comune del bene condominiale"*.

Questa regola opera indipendentemente dalla disciplina delle distanze tra proprietà private e prescinde dal fatto che l'apertura fosse strutturalmente poco efficiente prima dell'intervento: ciò che rileva è la riduzione concreta delle utilità che essa era in grado di assicurare.

La non rilevanza dell'uso pregresso e del carattere modesto dell'apertura

Il condomino ricorrente aveva insistito sul fatto che la finestra, per come conformata - con la parte inferiore fissa e la parte superiore apribile solo a vasistas in modo disagiata - fornisse comunque un'**utilità infinitesima al vano scale.**

Per la Cassazione non è così: il **giudizio sull'apprezzabilità del pregiudizio alla cosa comune spetta al giudice di merito**, il quale nella specie aveva correttamente concluso che incorporare uno spazio aperto e areato come un terrazzo in un vano tamponato toglie necessariamente luce e aria al vano scale collegato, a prescindere dallo stato pregresso dell'apertura.

Veranda con incorporazione di finestra condominiale: FAQ

È consentito chiudere un terrazzo privato inglobando una finestra condominiale?

No, se l'apertura è destinata a servire una parte comune (come il vano scale), la sua incorporazione è illegittima perché riduce le utilità comuni senza il consenso degli altri condomini.

La finestra condominiale è bene comune anche se poco utilizzata?

Sì. La natura condominiale dipende dalla destinazione funzionale (luce e aria a spazi comuni), non dall'intensità dell'uso o dall'efficienza concreta dell'apertura.

Conta il fatto che l'intervento avvenga su proprietà esclusiva?

No. Anche le opere su beni esclusivi devono rispettare i limiti dell'art. 1102 c.c. quando incidono su parti comuni dell'edificio.

È rilevante che la finestra sia solo parzialmente apribile o di ridotte dimensioni?

No. Secondo la Cassazione, ciò che rileva è la riduzione concreta delle utilità comuni, non la conformazione o la funzionalità preesistente dell'apertura.

La disciplina sulle distanze tra proprietà private può giustificare la chiusura?

No. Le norme sulle distanze (artt. 902-904 c.c.) non si applicano quando l'intervento altera la consistenza o la destinazione di un bene condominiale senza consenso assembleare.

Leggi anche

[Guida ai balconi in condominio, tutto quello che c'è da sapere: proprietà, spese e responsabilità](#)

[Permesso di costruire a metà, il sottotetto è mio o del condominio? Come si accerta la titolarità](#)

[Veranda sul balcone: quando servono autorizzazione sismica e controllo sull'intera struttura](#)

[Veranda sul balcone adibita a cucina: serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*