

La Suprema Corte: la funzione di copertura dei vani fa propendere per l'utilizzo comune

# Il terrazzo è bene condominiale

## Un titolo o usucapione per avere proprietà e uso esclusivo

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Il terrazzo è bene condominiale comune, in quanto assolve alla funzione di copertura dei vani sottostanti. Serve, quindi, un titolo ad hoc perché si possa rivendicare la proprietà o l'uso esclusivo. Il chiarimento arriva dall'ordinanza n. 5253 del 9 marzo 2026 della Corte di Cassazione, intervenuta su un tema che si presta a differenti dubbi, visto anche l'interesse verso i terrazzi. La loro presenza attribuisce sicuramente un notevole pregio all'unità immobiliare, come rilevato da una ricerca di Immobiliare.it, secondo cui acquistare una casa con terrazzo costa, in media, circa 120 euro/mq in più rispetto a una senza; ma, al contempo, carica il proprietario di maggiori responsabilità. La proprietà o l'uso esclusivo del terrazzo non escludono che esso sia spesso chiamato a svolgere una funzione comune a tutti coloro che abitano nell'edificio. Se esso copre, anche parzial-

### Il principio

Un terrazzo a livello con funzione di copertura dei vani sottostanti deve presumersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., salvo titolo contrario, giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessario all'esistenza stessa del fabbricato, senza che vi osti la circostanza che a esso si acceda da un appartamento contiguo al cui servizio pertinenziale sia destinata

mente, i locali sottostanti, il proprietario può, per esempio, essere chiamato a concorrere nel risarcimento dei danni in caso di infiltrazioni da acqua piovana.

**I terrazzi in condominio.** Come indicato dalla Suprema Corte, con l'ordinanza n. 5253/2026, un terrazzo a livello con funzione di copertura dei vani sottostanti deve presumersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessario

all'esistenza stessa del fabbricato, senza che vi osti la circostanza che a esso si acceda da un appartamento contiguo al cui servizio pertinenziale sia destinata. Una tale circostanza, infatti, non pregiudica i diritti dei condomini sulla cosa comune, poiché il regime di comunione tra i beni non è escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano da essi utilità maggiori rispetto ad altri. La deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione del ter-

razzo a livello in proprietà o uso esclusivi, deve comunque risultare da uno specifico titolo. In caso contrario, il lastrico solare che non risulti destinato oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari è soggetto all'art. 1117 c.c., il quale prevede una presunzione di condominalità superabile non con qualsiasi prova contraria, ma sulla base delle opposte risultanze di quel determinato titolo che abbia dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali.

**Usucapione del terrazzo.** Accanto al titolo esiste però un'altra modalità di acquisto originario del lastrico solare o terrazzo: si tratta dell'usucapione. Se un soggetto ha posseduto un bene per un certo periodo di tempo comportandosi a tutti gli effetti da proprietario, ovvero utilizzando in maniera esclusiva e facendone proprie tutte le utilità che esso produce, vietando a qualsiasi altra persona di compiere analoghe attività e senza

che nessuno abbia mai contestato detta situazione di fatto, l'ordinamento giuridico ritiene corretto attribuirgli a titolo originario la proprietà del bene, ove il medesimo ne faccia richiesta in sede giudiziaria. L'usucapione è quindi un modo di acquisto della proprietà e per i beni immobili è necessario che la situazione di fatto sopra descritta si sia protratta per almeno 20 anni. Anche la proprietà del lastrico solare può essere acquistata per usucapione, dovendosi ritenere superata, come evidenziato dalla Suprema Corte (si veda la sentenza n. 9380/2020), l'affermazione risalente secondo cui esso non sarebbe usucapibile in quanto non potrebbero essere sopresse le utilità tratte dagli altri partecipanti alla comunione per effetto della connaturata destinazione di copertura del fabbricato. È vero, al contrario, che l'utilità che tutti i condomini ricavano dal lastrico solare non costituisce una facoltà connessa al diritto di proprietà, ma deriva, per così dire, dal bene in sé, men-

## TESMEC

TESMEC S.P.A.

Sede legale: Piazza Sant'Amrogio, 16 - 20123 Milano

Registro delle imprese di Milano n° 314026 | Codice Fiscale e Partita IVA 10227100152  
Capitale Sociale Euro 15.702.162 | Sito internet: www.tesmec.com

### ESTRATTO DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

I soggetti legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto sono convocati in Assemblea ordinaria di Tesmec S.p.A. ("Tesmec" o "Società") presso la sede operativa di Tesmec in Grassobbio (BG), Via Zanica 17/O 24050 per il giorno 23 aprile 2026 alle ore 10.30 in una convocazione, per discutere e deliberare sul seguente:

#### ORDINE DEL GIORNO

- Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 e presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Tesmec e delle relative relazioni, compresa la rendicontazione in materia di sostenibilità; destinazione del risultato dell'esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.
  - Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.
  - Destinazione del risultato di esercizio.
- Deliberazioni inerenti alla relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'articolo 123-ter del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob n. 11971/1999; deliberazioni inerenti e conseguenti.
  - Voto vincolante sulla politica in materia di remunerazione relativa all'esercizio 2026 illustrata nella prima sezione della relazione;
  - Consultazione sulla seconda sezione della relazione avente ad oggetto i compensi corrisposti nell'esercizio 2025 o ad esso relativi.
- Proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 30 aprile 2025; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto sociale e conformemente a quanto previsto dall'art. 135-undecies.1 del TUF, l'intervento in Assemblea da parte di coloro a cui spetta il diritto di voto e l'esercizio del diritto di voto potrà avvenire **esclusivamente tramite il rappresentante designato** senza partecipazione fisica degli azionisti; al predetto rappresentante designato possono essere conferite anche deleghe e/o sub-deleghe ai sensi dell'art. 135-novies del TUF, in deroga all'art. 135-undecies, comma 4, del TUF.

Per informazioni sul diritto di integrazione dell'ordine del giorno e di presentazione di nuove proposte di delibera, sulla legittimazione all'intervento e rappresentanza in Assemblea, sulle modalità di conferimento delle deleghe/sub-deleghe al Rappresentante Designato nonché sul diritto di porre domande prima dell'Assemblea, si rinvia al testo integrale del presente avviso di convocazione pubblicato sul sito internet della Società all'indirizzo [www.tesmec.com](http://www.tesmec.com).

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea, ivi incluse le relazioni illustrative contenenti le proposte di deliberazione sugli stessi, sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge mediante deposito presso la sede amministrativa di Grassobbio (BG) Via Zanica 17/O e sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A., nel meccanismo di stoccaggio centralizzato eMarketStorage consultabile all'indirizzo [www.emarketstorage.it](http://www.emarketstorage.it) e sarà, altresì, disponibile sul sito internet della Società [www.tesmec.com](http://www.tesmec.com), sezione "Assemblee degli Azionisti" nei termini previsti dalla normativa vigente, con facoltà degli azionisti e dei legittimati al voto di ottenerne copia. Grassobbio, 23 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Ambrogio Caccia Dominioni

IMAGE  
CONSULTING



**AZIMUT**  
LA DIREZIONE PER INVESTIRE

**AZIMUT HOLDING S.p.A.**

Milano, Via Cusani n. 4  
Capitale sociale € 32.324.091,54 i.v.  
CF, P. IVA e Registro delle Imprese di Milano n. 03315240964

### ESTRATTO DI AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI

Gli Azionisti sono convocati in Assemblea Ordinaria e Straordinaria per il giorno **23 aprile 2026 alle ore 11:00 in unica convocazione**, per discutere e deliberare sul seguente

#### Ordine del Giorno

- Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 e relativi allegati. Presentazione della rendicontazione consolidata di sostenibilità ai sensi del Decreto Legislativo n. 125/2024.
- Destinazione dell'utile di esercizio al 31 dicembre 2025.
- Proposta di acquisto e disposizione di azioni proprie.
- Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis e comma 6, D.Lgs. n. 58/1998:
  - proposta di approvazione della "prima sezione" della Relazione sulla politica in materia di Remunerazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;
  - proposta di approvazione della "seconda sezione" della Relazione sulla politica in materia di Remunerazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998.

#### Parte Straordinaria

- Annullamento di azioni proprie senza riduzione del capitale sociale; conseguente modifica dell'art. 6 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

#### Partecipazione all'Assemblea e conferimento delega al Rappresentante Designato

Sono legittimati ad intervenire in Assemblea coloro che risulteranno titolari del diritto di voto al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea (14 aprile 2026) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data non avranno il diritto di partecipare e di votare in Assemblea.

Ai sensi dell'art. 106 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 c.d. Decreto "Cura Italia" (la cui efficacia è stata da ultimo prorogata dall'art. 4, comma 11, decreto Milleproroghe convertito dalla L. n. 26 del 27 febbraio 2026) **l'Assemblea si svolgerà esclusivamente da remoto con mezzi di teleconferenza e l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.**

La Società ha conferito incarico a Computershare S.p.A. quale rappresentante a cui dovranno essere conferite deleghe con istruzioni di voto mediante lo specifico modulo predisposto allo scopo.

#### Documentazione ed informazioni

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, che contiene informazioni e istruzioni di dettaglio sui diritti esercitabili dagli Azionisti, i moduli da utilizzare per conferire delega, nonché la documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno, sono disponibili sul sito internet della Società [www.azimutgroup.com](http://www.azimutgroup.com) (sezione Investor Relations/General Meetings) nei termini e con le modalità previsti dalla normativa vigente.

Milano, 23 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Ing. Pietro Giuliani

# Capital

Il mensile che da più di 40 anni racconta  
e ispira le storie di successo

in edicola e in digitale

SHOP.MILANOFINANZA.IT

Classeditori

