

Le innovazioni

Il novellato **art. 1120 c.c.** si presenta notevolmente arricchito riguardo al precedente testo codicistico del 1942. Il disposto in esame è forse quello che, più di ogni altro, ha interessato l'intervento del legislatore speciale negli ultimi anni, al fine di adattare l'edificio urbano alle attuali esigenze di natura sociale.

DEFINIZIONE

Le innovazioni sono interventi sulle parti comuni dell'edificio che hanno la funzione migliorarne l'utilizzo comune e l'efficienza. Tutte le opere che determinino una modificazione del bene comune in relazione al quale sussista l'interesse della maggioranza dei condomini alla esecuzione delle stesse.

Da questa definizione è facile evincere che non sono tali tutti quegli atti od opere che determinino solo una più intensa utilizzazione del bene comune senza privare gli altri condomini di un parimenti uso e godimento, nonché quelle di manutenzione (ordinarie e straordinarie.) atteso il carattere di necessità di queste che, invece, manca nelle I.

ESEMPI PRATICI individuati dalla giurisprudenza: installazione di insegna luminosa da parte di un condomino sul muro comune perimetrale (Cass. Civ. 1046/98); l'apertura di un abbaino da parte del condomino dell'ultimo piano per fornire di maggior illuminazione la propria unità immobiliare (Cass. Civ. 17099/06)

Possono essere deliberate dall'assemblea con maggioranze qualificate che vedremo nel prosieguo salvo i divieti di legge.

1[^] COMMA (Non riformato se non indirettamente nel richiamo al 5[^] co. 1136)

Prevede un REQUISITRO SOGGETTIVO = formazione della volontà

REQUISITO OGGETTIVO = il MIGLIORAMENTO DELLA COSA COMUNE che può anche consistere in un USO PIU' COMODO della cosa comune

Più nello specifico le innovazioni devono essere deliberate dall'assemblea condominiale con la **maggioranza degli intervenuti** all'assemblea che rappresentino almeno **i due terzi** del **valore** dell'edificio (1136 5[^] comma).

In ipotesi di disaccordo lo strumento è l'impugnazione della delibera nei 30 gg (ipotesi di annullabilità e non di nullità se non nel caso in cui la delibera abbia invaso il campo della proprietà esclusiva senza il consenso dell'interessato (addirittura potrebbe parlarsi di delibera illecita), oppure la denuncia di nuova opera da proporsi anche parallelamente alla impugnativa.

2[^] COMMA

Tuttavia la legge elenca una serie di particolari innovazioni che presentano una peculiarità nell'oggetto e che possono essere approvate con una **maggioranza diversa**, ovverosia con la **maggioranza degli intervenuti** all'assemblea che rappresenti almeno la **metà del**

valore dell'edificio.

Si tratta delle innovazioni di interesse sociale o comunque volte a recepire le moderne tecnologie finalizzate al complessivo miglioramento della vita da un lato e, dall'altro, prescrivono una modalità più stringente per l'adozione delle relative delibere.

Più specificamente sono delibere che hanno ad oggetto interventi:

1. per l'adeguamento degli impianti e della struttura condominiale alle prescrizioni di legge per il miglioramento della **sicurezza** e della **salubrità** degli stessi
2. per eliminare le **barriere architettoniche** e quindi per l'approntamento di strumenti agevolativi per persone disabili quali montascale, rampe di scivolo etc. (Trib. Bari 3^a sez. 14.2.14 – IN ALLEGATO PRONUNCE)
3. per la realizzazione di **parcheggi** da destinare alle unità abitative dell'edificio e quindi in generale per l'approntamento di nuovi posti auto, sia nel caso di parcheggi di nuova costruzione sia di diversa destinazione delle aree comuni precedentemente utilizzate ad altro scopo
4. **per la riduzione del consumo energetico**, per la **produzione di energia** per mezzo di impianti c.d. di cogenerazione o da fonti rinnovabili, il Legislatore ha inteso facilitare l'utilizzo di nuovi strumenti in materia di energia eolica e solare (pannelli fotovoltaici, sistemi di ottimizzazione delle fonti di energia, anche tradizionale). Per quanto riguarda gli impianti volti alla produzione di energia tramite fonti rinnovabili, anche quando tale sistemazione sia effettuata da soggetti terzi estranei al condominio: in tale ipotesi il legislatore ha voluto riconoscere ai condomini la facoltà, previa deliberazione dell'assemblea, di concedere in uso le parti comuni del condominio (lastrico solare, mura perimetrali etc.) a soggetti terzi, sia dietro pagamento di un canone di locazione, sia a titolo di diritto di uso, superficie, usufrutto o servitù.
5. per l'installazione di **antenne** per la ricezione radiotelevisiva o per l'accesso a flussi informativi (anche via satellite o via cavo ecc.). Fattispecie legate ai nuovi fenomeni tecnologici, quali i collegamenti via fibra ottica o ricezione audio, antenne per la ricezione dei segnali telefonici, cablaggio delle singole unità immobiliari.

Questa nuova norma renderà di fatto al singolo condominio maggiormente accessibile l'utilizzo dei nuovi sistemi di comunicazione, con il limite del rispetto della destinazione del bene comune cui il nuovo impianto graverebbe e del pieno utilizzo dello stesso da parte degli altri condomini.

3^a COMMA

Se anche solo uno dei condomini fa richiesta per la realizzazione di un'opera rientrante nella categoria delle innovazioni, l'amministratore deve convocare l'assemblea entro 30 giorni, salvo che la richiesta del condomino non sia sufficientemente specifica perché in questo caso l'amministratore deve richiedere al condomino le necessarie integrazioni.

Viene così contemplato un onere dell'amministratore connesso alla sollecitazione del condomino interessato, sollecitazione che però deve essere corredata da tutte le informazioni utili per l'adozione dell'intervento strutturale di cui trattasi.

A seguito dell'approvazione della delibera da parte dell'assemblea con le maggioranze richieste le spese per la realizzazione dell'intervento sono ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi.

IV^ COMMA DIVIETI

Non tutte le innovazioni sono consentite. In particolare la legge vieta la realizzazione di interventi che possono:

- pregiudicare la **stabilità** o la **sicurezza** del fabbricato
- rendere alcune **parti dell'edificio inservibili** da parte di anche un solo condomino
- alterare il **decoro architettonico**: interpretazione di natura "relativistica" del decoro architettonico, da valutare ed apprezzare esclusivamente con riferimento al caso concreto senza possibilità di pregresse codificazioni, con una connotazione prettamente economica. CRITERIO DELLA RELATIVITA' (menomazione dell'utilità che il condomino può trarre dalla cosa comune secondo l'originaria costituzione della comunione (Cass. Civ. 10048/13 – IN ALLEGATO PRONUNCE).

Innovazioni onerose e voluttuarie art. 1121 NON RIFORMATO

Come abbiamo, quando l'assemblea approva la realizzazione di un intervento di innovazione le relative spese vengono suddivise tra tutti i condomini in relazione ai rispettivi millesimi. Questa regola non opera nel caso in cui l'innovazione:

- comporti, per la sua realizzazione, una **spesa particolarmente gravosa** rispetto alle condizioni e all'importanza dell'edificio
- o abbia il c.d. **carattere voluttuario** (ovverosia possa essere considerata **superflua**) in relazione alle condizioni e all'importanza dell'edificio.

In questi casi, se l'intervento consiste in opere e impianti che possono essere utilizzati separatamente, i condomini che non intendono usufruire dell'innovazione sono esonerati dal contribuire alla spesa che viene quindi divisa soltanto tra i restanti condomini. Se invece l'utilizzazione separata non è possibile, l'intervento è permesso soltanto se la maggioranza dei condomini che lo ha approvato intende sopportarne la spesa per intero.

SOPRAELEVAZIONE

La L. 220/12 non ha innovato la materia.

1) NATURA.

1^ tesi: 1) Diritto di superficie: l'attribuzione di tale facoltà ad un solo condomino vale a separare la proprietà del suolo dalla facoltà di utilizzare lo spazio sovrastante il suolo e di tenervi una costruzione, e vale in tal modo a costruire il diritto di superficie sul suolo di proprietà comune.

2^a tesi: 2) Acquisto per accessione da parte del proprietario dell'ultimo piano. Per tale tesi si è optato che detto diritto da solo non potrebbe giustificare la possibilità di usare lo spazio condominiale sovrastante sottraendolo in maniera definitiva alla possibilità di utilizzazione da parte di altri condomini. Si è osservato, pertanto, che in materia sembra preferibile ritenere che con il c.d. diritto di sopraelevare il Legislatore ha voluto attribuire al solo proprietario dell'ultimo piano la possibilità di una utilizzazione particolare dello spazio sovrastante l'edificio che, in base ai principi generali, avrebbe avuto bisogno del consenso di tutti i condomini.

N.B. Non è stata estranea alla scelta di concentrazione del diritto di sopraelevazione in un unico soggetto la finalità, avvertita soprattutto nel periodo in cui venne redatto il c.c., di agevolare l'attività edificatoria semplificando le modalità della sopraelevazione che sarebbero state altrimenti complicate qualora, per l'esercizio del diritto si fosse richiesto un accordo fra tutti i condomini.

3^a tesi: 3) Dottrina avvallata dalla **Suprema Corte a Sezioni Unite** (30 luglio 2007 n. 16794 - IN ALLEGATO PRONUNCE): lo spazio sovrastante il suolo o una costruzione non costituisce un bene giuridico suscettibile di autonomo diritto di proprietà ma configura la mera proiezione verso l'alto delle suddette entità immobiliari e, formalmente, la possibilità di svolgimento delle facoltà inerenti al diritto dominicale sulle medesime. Ne consegue che ex art. 952 c.c. (costituzione del diritto di superficie) il diritto reale su tale spazio, separato dalla proprietà dell'immobile sottostante, non è qualificabile come proprietà ma come diritto di superficie, come tale soggetto a prescrizione per non uso.

2) NOZIONE

Il 1^o comma art. 1127 prevede due ipotesi di intervento edilizio: 1) la costruzione di “nuovi piani” o di “nuove fabbriche” al di sopra dell'ultima piano dell'edificio.

In giurisprudenza vi è stata diversità di vedute fino a quando come vedremo, nel 2007, vi è stato l'intervento della Cassazione a SSUU sopra citato.

1^o ORIENTAMENTO: una sopraelevazione è ravvisabile solo in presenza di un intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura –tetto o lastrico solare- del fabbricato, e che venga ad interessare la colonna d'aria soprastante lo stabile, sicché sono da escludere dal concetto di S. lavori che non incidano sul posizionamento della copertura dell'edificio (per tutte: Cass. Civ. 15.2.1999 n. 1263 – IN ALLEGATO PRONUNCE).

2^o ORIENTAMENTO: la S. deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo. A tal riguardo si è affermato che l'obbligo di pagamento dell'indennità di cui al 4^o co. 1127 nasce appunto da tale maggiore utilizzazione dell'area da parte del proprietario dell'ultimo piano (come vedremo tra breve sull'argomento indennità).

Secondo la Cass. a Sez. Unite citata è inapplicabile la norma in esame all'ipotesi di pura e semplice RISTRUTTURAZIONE INTERNA, tale cioè da non comportare alcuna alterazione nella superficie

e nella volumetria degli spazi interessati. La fattispecie regolata nell'art. 1127 va ravvisata in ogni ipotesi di incremento della superficie e della volumetria indipendentemente dal fatto che esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato.

Il CRITERIO DISTINTIVO utilizzato dalla S.C. è lo stesso che si utilizza in ambito edilizio per distinguere l'ipotesi della RISTRUTTURAZIONE e della RICOSTRUZIONE da quella della NUOVA COSTRUZIONE.

RISTRUTTURAZIONE: gli interventi interessano un edificio del quale sussistano e, all'esito di essa, rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura e pertanto le opere consistano in modificazioni solo interne.

RICOSTRUZIONE: si ha quando dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, le componenti in questione e l'intervento si traduca, tuttavia, nell'esatto ripristino delle stesse operato senza variazione alcuna rispetto alle dimensioni dell'edificio, in particolare senza aumenti di volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro;

In tutti gli altri casi si verte in ipotesi di NUOVA COSTRUZIONE.

Nel CASO PRATICO affrontato dalle Sez. Unite, queste hanno ritenuto che non potesse essere revocato in dubbio che un innalzamento di cm 50 delle mura perimetrali ed il corrispondente rifacimento del tetto al di sopra di esse, con la trasformazione delle preesistenti soffitte di due nuove unità abitative, costituisce una nuova fabbrica e dovesse essere considerato, pertanto, come sopraelevazione ai sensi del comma 1 del 1127, con conseguente obbligo di corresponsione della indennità.

In sostanza, ciò che rileva sia ai fini della esistenza del diritto a sopraelevare che del diritto a vedersi riconosciuta l'indennità è la MAGGIORE UTILIZZAZIONE dell'area sulla quale sorge l'edificio.

Vi è da specificare che la sussistenza di una S. non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali le quali possono essere rivedute e modificate solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano.

3) TITOLO CONTRARIO.

Titolo costitutivo del Condominio che può essere il Regolamento formato dall'originario costruttore. Regolamento sottoscritto dalla totalità dei condomini.

3 BIS) TITOLARITA'.

Il proprietario dell'ultimo piano di un edificio in condominio, peraltro, può elevare nuovi piani o fabbriche solo nel caso in cui sopra il suo appartamento sussistano manufatti di proprietà comune (come il tetto o il sottotetto non praticabile), che possono essere spostati al termine della sopraelevazione. Ma qualora la soffitta (o il sottotetto) di un edificio in condominio sia di proprietà esclusiva di uno solo dei codomini, esse deve essere considerata, ai fini della sopraelevazione, come ultimo piano, onde, ai sensi dell'art. 1127 c.c. il diritto di sopraelevare l'edificio spetta solo al proprietario di essa.

Il diritto di sopraelevazione non è soggetto ad alcuna autorizzazione preventiva.

Esso è commisurato alla proprietà esclusiva dell'ultimo piano ed il titolare agisce jure domini; per cui il condomino che debordi con la costruzione dall'area di sua spettanza ed invada lo spazio aereo sovrastante altra parte dello stesso immobile non può conseguire l'attribuzione della proprietà dello spazio così occupato.

Il proprietario dell'ultimo piano non può costruire in sopraelevazione in modo da ampliare ed estendere l'area dell'ultimo piano o del lastrico solare poiché vietato dall'art. 1127 c.c. per cui il limite normale di edificabilità va individuato, quanto ad estensione e capacità di sostegno, nei muri perimetrali esterni.

Sia dottrina che giurisprudenza ritengono che ove l'ultimo piano appartenga a differenti proprietari il diritto di sopraelevazione spetta a ciascuno di essi in proporzione a quella parte del lastrico solare che copre ciascuna unità immobiliare.

4) LIMITI GENERALI DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE

L'art. 1127 c.c. prevede **TRE LIMITI**:

- 1) CONDIZIONE STATICA divieto assoluto di sopraelevare
- 2) TURBAMENTO LINEE ARCHITETTONICHE
- 3) DIMINUZIONE LUCE E ARIA

Gli ultimi due limiti presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini contro-interessati.

Ne consegue che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite alla esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (CASS. CIV. 30.11.2012 n. 21491- IN ALLEGATO PRONUNCE) secondo cui "Le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un ostacolo al sorgere ed alla esistenza stessa del diritto di S. e non già l'oggetto di verifica e consolidamento per il futuro esercizio di tale diritto". "Non è richiesto l'accertamento di un danno arrecato in concreto dalla S. ma è sufficiente che questa possa costituire un potenziale pregiudizio per le condizioni statiche dell'edificio).

La **RATIO** del 2° comma dell'art. 1127 e l'assolutezza del relativo divieto vanno individuate nella necessità di considerare rilevante l'interesse generale alla salvaguardia della sicurezza ed integrità fisica di tutti i condomini (e della collettività più in generale), la quale non può essere posta in pericolo dalla realizzazione di costruzioni che l'immobile non sia in grado di sostenere.

L'amministratore del condominio, ex artt. 1130 n. 4 e 1131 1° co. È legittimato ad intraprendere l'azione diretta a conseguire la demolizione del manufatto che pregiudichi la stabilità dell'edificio.

La disposizione del 1127 2° co. va applicata anche alle **COSTRUZIONI** situate in **ZONA SISMICA**.

Qualora le **leggi antisismiche** prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, sulla sopraelevazione degli edifici, esse sono, infatti, da considerarsi integrative dell'art. 1127 2^a co., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico (CASS. CIV. 11.2.2008 n. 3196 – IN ALLEGATO PRONUNCE: principio enunciato in una fattispecie relativa ad una sopraelevazione sul lastrico solare eseguita a Napoli senza il rispetto delle cautele imposte dalle leggi speciali in materia).

La S.C ha riaffermato che il limite delle condizioni statiche va interpretato estensivamente nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture dell'edificio siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'uso di forze in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica.

Il COMMA 3^a del 1127 attribuisce ai condomini la facoltà di opporsi alla sopraelevazione qualora pregiudichi l'aspetto architettonico dello stabile o diminuisca, in misura notevole, l'aria e la luce dei piani sottostanti.

Mentre nel caso in cui l'aspetto estetico dello stabile sia stato compromesso dalla sopraelevazione, l'interesse da tutelare è quello generale dell'ente condominiale, nella seconda ipotesi il Legislatore ha inteso tutelare l'interesse anche di un solo condomino. Si richiede, ovviamente, che la riduzione sia di NOTEVOLE ENTITA'.

La ratio è evitare opposizioni strumentali svolte al solo fine di bloccare nuove costruzioni.

Il diritto all'opposizione spetta al condomino e non anche al suo conduttore, al nudo proprietario e non all'usufruttuario.

4) L'ASPETTO ARCHITETTONICO

Il concetto di ASPETTO ARCHITETTONICO differisce da quello di DECORO ARCHITETTONICO costituente limite alle innovazioni in quanto l'aspetto architettonico è la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione nella parte sopraelevata di uno stile diverso da quello della parte preesistente dell'immobile determina normalmente una modifica peggiorativa dell'aspetto architettonico complessivo percepibile da qualunque osservatore. (Cass. Cic. 10048/13 – Già' IN ALLEGATO PRONUNCE).

Il maggior rigore con il quale il Legislatore ha regolato la legittimazione dei condomini ad opporsi, in materia di danno estetico, alle sopraelevazioni rispetto alle innovazioni, per le quali la lesione del "decoro" architettonico dell'edificio è denunziabile anche ove incida su caratteristiche secondarie, purché integrative della facies di esso e ferma sempre la correlazione con il danno economico, è giustificato dalla considerazione che, nel primo caso, l'agente opera su bene proprio (ultimo piano) o proprio se pure con funzione comune (lastrico solare), mentre nel secondo l'agente opera su beni comuni.

A differenza della lesione dell'aspetto architettonico dell'edificio, la notevole diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti costituisce un limite al diritto di sopralzo che può essere opposto non dai condomini nel loro complesso, ma solo dai condomini singoli interessati. Tale limite opera anche

nel caso in cui la diminuzione si verifichi per un solo appartamento, non essendo necessario che riguardi tutti i piani sottostanti la sopraelevazione.

L'azione posta a tutela dei proprietari esclusivi del piano sottostante, comproprietari delle parti comuni, è tuttavia soggetta a prescrizione ventennale, perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condominio che ha sopraelevato in violazione del 3^o co. 1127 acquista per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo diritto di sopraelevazione, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile (Cass. Civ. 17035/12)

6) DIRITTI E OBBLIGHI DEL SOGGETTO CHE SOPRAELEVA

Egli ha l'obbligo di ricostruire al di sopra della sopraelevazione le parti comuni preesistenti (lastrico solare), ma può sostituire il precedente sistema di copertura (tetto) con altro (lastrico solare), sempre che non rechi danno, ed è tenuto al risarcimento delle diminuzioni patrimoniali conseguenti a carico degli altri condomini per il diverso sistema di copertura dell'edificio che egli abbia lecitamente adottato.

7) L'INDENNITÀ' DI SOPRAELEVAZIONE: FONDAMENTO

Deve essere pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.

SUL FONDAMENTO:

1^a TESI: correlativa all'aggravio tollerato dai muri maestri, al maggior uso cui soggiacciono le parti comuni del fabbricato e soprattutto alla più intensa utilizzazione dell'area su cui l'intero fabbricato sorge.

2^a TESI: correlata al godimento delle cose e dei servizi comuni da parte del nuovo condomino e della privazione del godimento della colonna d'aria occupata dalla nuova costruzione, esigenza di compensare i condomini per il beneficio o l'utilità che ne trae chi sopraeleva.

3^a TESI (prevalente): fondamento nella proprietà della colonna d'aria sovrastante l'edificio. La S.C. ha affermato che il diritto di S. è un bene diverso dalla colonna d'aria sovrastante (area), appartenendo quest'ultima ai condomini del suolo su cui sorge l'edificio; il primo è un diritto esclusivo del proprietario dell'ultimo piano e, come esplicazione del diritto di proprietà, può formare oggetto autonomo di un negozio di trasferimento a favore di altro condomino o di terzi; il secondo appartiene ai codomini del suolo su cui sorge l'edificio, i quali, al momento in cui sorge la sopraelevazione, vengono privati della comproprietà e, di tale perdita, debbono pertanto essere indennizzati.

L'indennità dovuta ai condomini ha lo scopo di ristabilire la situazione economica precedente alla sopraelevazione mediante pagamento del corrispettivo equivalente alla frazione di valore dell'area perduta, a causa della S. da ogni singola quota.

Le Sez. Unite (Sent. cit.) hanno affermato che l'indennità di S. trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ex 1127 co. 4.

Il presupposto fattuale del diritto alla indennità ricorre non soltanto nel caso di uno o più nuovi piani o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano, ma anche in tutti gli altri casi in cui si abbia incremento nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati dalle modifiche apportate.

L'indennità di sopraelevazione, inoltre, è dovuta non solo in caso di realizzazione di nuovi piani ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato, trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ex art. 1127 c.c. 4^a comma.

In pratica ciò che conta è la **MAGGIORE UTILIZZAZIONE DELL'AREA SULLA QUALE SORGE L'EDIFICIO.**

8) NATURA DELLA INDENNITA'.

Diritto di credito spettante a colui che è proprietario del piano sottostante al momento della S. ed è l'unico che ha la legittimazione attiva per ottenerla.

Per indirizzo costante è un debito di valore x cui non è applicabile il 1224 x i debiti di valuta secondo cui gli interessi legali sono dovuti dalla costituzione in mora, spettando dal giorno di ultimazione della sopraelevazione (Cass. Civ. 7.4.14 n. 8096, conforme a Cass. Cic. 1263/99 – GIA' IN ALLEGATO PRONUNCE)

ALLEGATO PRONUNCE GIURISDPRUDENZIALI

Autorità: Tribunale Bari sez. III

Data: 14/02/2014

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Cose e servizi comuni di edifici - -
innovazioni e opere in genere sulle parti comuni

Nell'identificare il limite alle innovazioni della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma 2, c.c., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione, coesistente al concetto di innovazione, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità, che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino, solo se queste costituiscano un'inevitabile e costante caratteristica di utilizzo. (Nella specie, a fronte del conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli attori, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione dell'ascensore si sarebbe risolto non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, il Trib. ha dato carattere prioritario alla esigenza dei condomini disabili, rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica; riconoscendo la facoltà ai convenuti di apportare a proprie spese, una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini).

INTEGRALE

Tribunale Bari sez. III

Data: 14/02/2014

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI BARI
TERZA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice designato dott.
Francesco Agnino, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 7745 del ruolo generale dell'anno
2006, vertente

TRA

M.D. e D.F.A., elettivamente domiciliati in Bari alla via C., presso
lo studio dell'avv. Mimma Calia che li rappresenta e difende giusta
procura a margine dell'atto di citazione

- Attori-

E

G.M., elettivamente domiciliata in Bari alla via M., presso lo

studio dell'avv. Michele Calabrese che la rappresenta e difende
giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta
Convenuta

Nonché

L.G., L.R., M.N. e C.N., elettivamente domiciliati in Bari alla
Piazza U., presso lo studio dell'avv. Giuseppe Violante che li
rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione
Convenuti

E

G.D.

Convenuto contumace

Nonché

Condominio Via G., Bari, in persona dell'amministratore pro tempore,
Convenuto contumace

avente per oggetto: comunione condominio, impugnazione di delibera
assembleare, spese condominiali.

CONCLUSIONI: All'udienza del 21 novembre 2013, dopo la precisazione
delle conclusioni la causa era introitata a sentenza ai sensi
dell'art. 190 cpc.

Fatto

Fatto e Diritto

Preliminarmente, deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e, dunque, in base alle indicazioni di cui al secondo comma dell'art. 132 cod. proc. civ., come modificato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69, trattandosi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 58, comma 2, di quest'ultima legge, di disposizione normativa suscettibile di trovare applicazione con riguardo ai giudizi che, alla data della suddetta entrata in vigore (4 luglio 2009), risultino ancora pendenti in primo grado, così come quello in esame. Pertanto, devono, all'uopo, considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia gli atti introduttivi e di costituzione delle parti, sia i successivi scritti difensivi ed i verbali di causa.

La domanda attorea è infondata e deve essere quindi rigettata.

Preliminarmente si osserva come l'eccezione di nullità della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del presente giudizio per aver il consulente effettuato un secondo sopralluogo senza aver preventivamente dato avviso è infondata.

Il principio del contraddittorio si applica pure alle indagini compiute dal consulente tecnico d'ufficio e che lo stesso, ai sensi delle disposizioni contenute negli art. 194 e 201 cod. proc. civ., 90 e 91 disp. att. cod. proc. civ., deve essere osservato secondo le modalità che seguono: - a) il consulente tecnico autorizzato, a norma dell'art. 194 cod. proc. civ., a compiere indagini senza la presenza del giudice, deve dare comunicazione alle parti del giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni, con dichiarazione inserita nel processo verbale di udienza o con biglietto di cancelleria da comunicarsi, a norma dell'art. 170 cod. proc. civ., ai procuratori delle parti costituite nonché ai loro consulenti; - b) tale obbligo di comunicazione sussiste, dunque, unicamente per il giorno, l'ora ed il luogo d'inizio delle operazioni e non anche per quanto riguarda ogni singola successiva operazione; in relazione alla quale, una volta stabilito il contraddittorio tra il consulente di ufficio e le parti con la fissazione della data di inizio delle operazioni, incombe sulle parti medesime l'onere di informarsi sul prosieguo di queste al fine di parteciparvi (se lo ritengano); - c) e d'altra parte il menzionato art. 194 abilita il consulente tecnico, nello svolgimento delle indagini che è autorizzato a compiere da solo, ad assumere informazioni da terzi e ad acquisire, anche di sua iniziativa, ogni elemento necessario per rispondere ai quesiti (ancorché risultante da documenti non prodotti in causa o da altre fonti), sempre che si tratti di fatti rientranti nell'ambito strettamente tecnico della consulenza: senza che ciò comporti violazione del principio del contraddittorio, avendo egli, in tal caso,

l'obbligo di riportare le relative risultanze con l'indicazione delle fonti nella relazione, con la conseguenza che può sempre utilmente avvenire ad opera della controparte la confutazione di quelle ritenute sfavorevoli; - d) Eventuali irritualità dell'espletamento della consulenza tecnica ne determinano, pertanto, la nullità solo ove consistano nell'omissione della comunicazione di cui si è detto, della data di inizio delle operazioni; e sempreché tale omissione abbia effettivamente comportato, con riguardo alle circostanze del caso concreto, un pregiudizio del diritto di difesa (Cass. nn. 986/1996; 2865/1995; 1457/1995; 4821/1993; 3615/1990).

Ebbene, nel caso di specie il ctu nel contraddittorio tra le parti ha proceduto al primo sopralluogo (il 5 maggio 2008), decidendo poi di procedere da solo il successivo 2 agosto ad altro sopralluogo, e con ciò legittimamente acquisendo, di sua iniziativa, ogni elemento necessario per rispondere ai quesiti.

Analogamente, parte attrice non ha neppure allegato il pregiudizio che tale attività del consulente - lo si ribadisce pienamente legittima - avrebbe arrecato al diritto di difesa.

Passando al merito si osserva quanto appresso.

La Corte costituzionale, nella sentenza n. 167 del 1999 -con la quale fu dichiarata la illegittimità costituzionale dell'art. 1052 c.c., comma 2, nella parte in cui non prevedeva che il passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso potesse essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconoscesse la rispondenza della relativa domanda alle esigenze di accessibilità degli edifici destinati ad uso abitativo - , osservò che la legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche aveva configurato la possibilità di agevole accesso agli immobili anche da parte di persone con ridotta capacità motoria, come requisito oggettivo quanto essenziale degli edifici privati di nuova costruzione a prescindere dalla concreta appartenenza degli stessi a soggetti portatori di handicap. E, nel solco di tale orientamento, più di recente questa Corte, con la sent. n. 14786 del 2009, ha chiarito che la L. n. 13 del 1989, art. 2, comma 1, prevede un abbassamento del quorum richiesto per l'innovazione, indipendentemente dalla presenza di disabili, in relazione ai quali è invece dettata la disposizione del comma 2, che consente loro, in caso di rifiuto del condominio di assumere le deliberazioni aventi ad oggetto le innovazioni atte ad eliminare negli edifici privati le barriere architettoniche, di installare a proprie spese servo scala o strutture mobili e modificare l'ampiezza delle porte d'accesso al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

Nel caso di specie deve trovare applicazione del principio di solidarietà condominiale. A tale riguardo, la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 12520 del 2010, ha affermato che, in materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 cod. civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari. Pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali.

A più forte ragione si deve tener presente il richiamato principio ai fini della presente decisione che coinvolgeva i diritti fondamentali dei disabili (a tal riguardo preme evidenziare L.R., L.A., M.N. e G.A. sono all'epoca dei fatti erano ultraottantenni con gravi patologia cardiache, v. documenti 2, 3, 5 e 6 del fascicolo di parte convenuta). Va, in proposito, ricordato che, come sottolineato dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 167 del 1999, la legislazione relativa ai portatori di handicap (ed in particolare la L. 9 gennaio 1989, n. 13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e la L. 5 febbraio 1992, n. 104, "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", cui si sarebbero aggiunti successivamente il D.Lgs. 9 luglio 2003, n. 216, recante "Attuazione della direttiva 2000/78/CE per la parità di trattamento in materia di occupazione e di condizioni di lavoro" e la L. 1 marzo 2006, n. 67, recante "Misure per la tutela giudiziaria delle persone con disabilità vittime di discriminazioni") non si è limitata ad innalzare il livello di tutela in favore di

tali soggetti, ma ha segnato, come la dottrina non ha mancato di rilevare, un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività.

Quale conseguenza del mutamento di prospettiva, e dell'affermarsi nella coscienza sociale del dovere collettivo di rimuovere preventivamente ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici, sono state introdotte, con le leggi citate, disposizioni generali per la costruzione degli edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, intese alla eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili. Un forte impulso alla tutela dei disabili si è successivamente registrato sul piano internazionale: si pensi alla Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità del 13 dicembre 2006, firmata dall'Italia in data 30 marzo 2007 e ratificata con L. 3 marzo 2009, n. 18, che sottolinea l'obbligo degli Stati di rimuovere la condizione di minorità, che non nasce solo dalla condizione fisica del disabile, ma anche dalla esistenza delle barriere che ne impediscono la piena partecipazione alla vita sociale, e che pone attenzione specifica alla questione dell'accessibilità. E ciò nel presupposto che - come la Corte costituzionale italiana ebbe modo già nella più volte richiamata sent. n. 167 del 1999 - , ormai superata la concezione di una radicale irrecuperabilità dei disabili, la socializzazione deve essere considerata un elemento essenziale per la salute dei soggetti in esame, sì da assumere una funzione sostanzialmente terapeutica assimilabile alle stesse pratiche di cura e riabilitazione.

In definitiva, nella specie, si deve valutare la sussistenza della ipotesi, di cui all'art. 1120 c.c., comma 2, di innovazioni vietate in quanto idonee a recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ovvero tali da alterarne il decoro architettonico o da rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, facendo applicazione dei richiamati principi di diritto.

Nel compiere detta valutazione, si deve altresì tenere conto che, secondo l'orientamento di legittimità, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 c.c., comma 2, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo (Cass., sent. n. 15308 del 2011).

Il ctu - con motivazione piana e convincente, come tale esente da vizi metodologici e di valutazione - ha osservato che: - a) l'installazione dell'ascensore non compromette la facoltà di godimento delle cose comuni; - b) non sussiste alcun pericolo di crollo dell'edificio; - c) nessun ingombro, nessuna alterazione significativi si sono verificati in prossimità delle proprietà esclusive ovvero sulle cose comuni (v. pp. 8 e ss. della relazione depositata il 20 agosto 2008).

Nel caso di specie, a fronte del conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli attori, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione dell'ascensore si sarebbe risolto non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, l'intestato Tribunale intende dare carattere prioritario alla esigenza dei condomini disabili, rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica.

In altri termini, deve essere riconosciuta la facoltà ai convenuti di apportare a proprie spese, una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini (al riguardo, v. Cass. n. 20902/2011).

Al riguardo si osserva che l'eccezione di parte attrice ad avviso della quale non sarebbe stata data la prova da parte dei convenuti che nello stabile vivono degli invalidi è infondata atteso che la l. n. 13

del 1989 è volta a consentire ai disabili di accedere senza difficoltà in tutti gli edifici, e non solo presso la propria abitazione.

Le spese seguono la soccombenza, mentre relativamente ai rapporti con G.D. ed il Condominio via G., Bari devono essere compensate stante la loro contumacia.

Diritto

PQM

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, in composizione monocratica, in persona del Giudice unico dott. Francesco Agnino, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- Rigetta la domanda attorea;
- Condanna in solido M.D. e D.F.A. a rifondere in favore di G.M. le spese e competenze processuali che liquida nella somma di euro 5.705, oltre iva e cpa come per legge;
- Condanna in solido M.D. e D.F.A. a rifondere in favore di L.G., L.R., M.N. e C.N. le spese e competenze processuali che liquida nella somma di euro 5.705, oltre iva e cpa come per legge;
- Compensa le spese relativamente ai rapporti con G.D. ed il Condominio via g., Bari.

Così deciso in Bari il 14 febbraio 2014

Il Giudice

Dott. Francesco Agnino

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 24/04/2013

Numero: 10048

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione
COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - sopraelevazione - Aspetto architettonico dell'edificio - Decoro architettonico - Nozioni - Fattispecie.

In materia di condominio negli edifici, la nozione di aspetto architettonico, di cui all'art. 1127, cod. civ., che opera come limite alla facoltà di sopraelevare, non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico, di cui all'art. 1120 cod. civ., che opera come limite alle innovazioni, sebbene l'una nozione non possa prescindere dall'altra, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto lesivo del decoro architettonico dell'edificio, ma compatibile con l'aspetto architettonico dello stesso, un manufatto sopraelevato, occupante gran parte del terrazzo dell'ultimo piano e ben visibile dall'esterno).

INTEGRALE

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 24/04/2013

Numero: 10048

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -
 Dott. BURSESE Gaetano Antonio - rel. Consigliere -
 Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere -
 Dott. BIANCHINI Bruno - Consigliere -
 Dott. MANNA Felice - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 10043-2007 proposto da:

COND. (OMISSIS) IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T. P.I. (OMISSIS),
 elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G.PISANELLI 4, presso lo
 studio dell'avvocato GIGLI GIUSEPPE, che lo rappresenta e difende
 unitamente all'avvocato SCALETTARIS PAOLO;

- ricorrente -

contro

C.A. CF. (OMISSIS), elettivamente domiciliato
 in ROMA, VIALE ANGELICO 38, presso lo studio dell'avvocato SINOPOLI
 VINCENZO, rappresentato e difeso dall'avvocato NUSSI MARIO per proc.
 spec. del 28/4/08 rep.n. 129430;

- resistente -

avverso la sentenza n. 101/2006 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE,
 depositata il 27/02/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
 05/03/2013 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato Gigli Giuseppe difensore del ricorrente che ha
 chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Nussi Mario difensore del controricorrente che ha
 chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
 RUSSO Libertino Alberto che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il tribunale di Udine con sentenza n. 968/2004, in accoglimento della domanda posposta dal Condominio (OMISSIS), condannava il convenuto, il condomino C.A., alla demolizione del corpo di fabbrica che egli aveva realizzato sulla terrazza del proprio appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio condominiale, nonché al risarcimenti dei danni.

La sentenza veniva appellata dal C. che ne chiedeva la riforma deducendo che l'opera in questione, era stata autorizzata dall'assemblea del condominio e che inoltre essa non aveva comportato alcun pregiudizio all'equilibrio estetico e geometrico - come ritenuto dal tribunale - dell'edificio condominiale. Resisteva il Condominio e l'adita Corte d'Appello di Trieste con sentenza n. 101/06 depositata in data 27.02.2006, accoglieva il proposto gravame del C. rigettando, per l'effetto, la domanda formulata dal condominio. Riteneva la corte che la domanda da prendere in esame era solo quella relativa all'asserita modifica dell'aspetto architettonico dell'edificio e non anche quella riguardante il preteso depauperamento - in danno degli altri condomini - della residua cubatura afferente l'intero edificio condominiale, trattandosi di domanda in precedenza mai ritualmente formulata. Dopo aver distinto l'aspetto architettonico dal decoro arcitettonico, riteneva poi che la nuova struttura realizzata dal C. sulla sua terrazza, pur se aveva comportato una inevitabile alterazione delle linee e della struttura caratterizzanti l'insieme dell'edificio, ne aveva però senz'altro rispettato lo stile arcitettonico per cui il nuovo manufatto "non costituiva una stonatura" rispetto all'unitarietà dell'edificio stesso. Per la cassazione della suddetta decisione ha proposto ricorso il

Condominio (OMISSIS) sulla base di 2 mezzi; l'intimato C. non ha svolto difese, ma ha nominato un difensore.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo del ricorso il Condominio "(OMISSIS)" denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 c.c.. Osserva che la corte territoriale ha distinto il concetto di aspetto architettonico da quella di decoro architettonico dell'edificio condominiale. Il primo sarebbe costituito dallo "stile architettonico dell'edificio", mentre il decoro consisterebbe nell'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture dell'edificio che ne formano una determinata armonica fisionomia. Nel caso di specie, il giudice distrettuale ha ritenuto che l'opera realizzata dal C., pur alterando il decoro architettonico, avesse comunque rispettato lo stile architettonico dell'edificio, per cui la stessa doveva ritenersi consentita. Il ricorrente sottolinea a questo riguardo l'evidente illogicità del ragionamento del giudicante:... "in base a questo il singolo condominio potrebbe realizzare qualunque opera costituente anche vera e propria bruttura dal punto di vista estetico, violando e svilendo l'armonia dell'edificio, alla sola condizione che tale bruttura sia realizzata seguendo il medesimo stile architettonico che è stato utilizzato nella realizzazione dell'edificio".

La doglianza è fondata.

Appare infatti incongrua con riferimento alle norme di legge richiamate, l'affermazione della corte distrettuale, la quale, dopo avere affermato che la costruzione sopra l'ultimo piano aveva alterato il decoro architettonico, cioè "l'insieme e le linee della strutture dell'edificio con i quali l'originario progettista intese caratterizzare l'insieme dell'edificio, imprimendogli una determinata fisionomia"....; ha poi incoerentemente ritenuto che il nuovo manufatto fosse compatibile con l'aspetto architettonico dell'edificio ("... ha rispettato senz'altro lo stile architettonico dell'intero edificio condominiale, e, al di là di possibili (ed inevitabili) lievi differenze nella colorazione del muro esterno, non costituisce di certo una stonatura rispetto all'insieme...". Invero la nozione di aspetto architettonico di cui all'art. 1127 c.c., non coincide con quella di decoro di cui all'art. 1120 c.c. (che è più restrittiva): l'intervento edificatorio quindi dev'essere decoroso (rispetto allo stile dell'edificio), e non deve rappresentare comunque una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso tale da pregiudicarne le originarie linee architettoniche, alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista.

In altre parole nella fattispecie in esame, non è chiaro se l'aspetto architettonico possa prescindere del tutto dal decoro architettonico riscontrato. E' vero che i due concetti esprimono due fenomeni diversi, ma in qualche modo, come in questo caso, l'uno non può prescindere dall'altro: trattasi infatti di un manufatto di discreta volumetria che occupa gran parte dell'originario terrazzo dell'ultimo piano - dunque ben visibile dall'esterno - che è stato aggiunto alla preesistente costruzione con in qualche modo inevitabile alterazione delle linee originarie dell'intero stabile.

Ovviamente occorre stabilire, se nella fattispecie, tutto ciò si sia tradotto in un apprezzabile "pregiudizio" all'aspetto architettonico dell'edificio condominiale nel suo insieme, così come recita l'art. 1127 c.c.. Non appare inutile rammentare che, secondo questa S.C. "in materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127 c.c., comma 3), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120 c.c., comma 2), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicchè l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore (Cass. n. 1025 del 22/01/2004).

Passando al secondo motivo, con esso il Condominio denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., e art. 1102 c.c., con riferimento alla mancato esame della censura relativa al depauperamento della residua cubatura complessiva in danno degli altri condomini conseguente alla costruzione del C. sul suo terrazzo. Non sarebbe vero che la domanda era stata irrisolta

proposta: invero essa era stata avanzata nel corso del giudizio di primo grado e controparte ne aveva accettato il contraddittorio; lo stesso tribunale si era espressamente pronunciato su tale questione.

La doglianza non ha pregio. Invero risulta dagli atti che la domanda in esame non era stata formulata con la citazione introduttiva e neanche se ne trova traccia in sede di precisazione delle conclusioni, in cui vi è solo un generico richiamo all'atto di citazione.

Conclusivamente va rigettato il 2° motivo del ricorso; accolto il 1° motivo; dev'essere cassata la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con il rinvio della causa anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste.

PQM

P.Q.M.

rigetta il 2° motivo del ricorso; accoglie il 1° motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con il rinvio della causa anche per le spese di spese del giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste.

Così deciso in Roma, il 5 marzo 2013.

Depositato in Cancelleria il 24 aprile 2013

Autorità: Cassazione civile sez. un.

Data: 30/07/2007

Numero: 16794

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

COMUNIONE E CONDOMINIO - Ultimo piano - Proprietario - Diritto di sopraelevazione - Indennità -Sussistenza.

L'indennizzo ex art. 1127, comma 4, c.c. da parte di chi eleva nuovi piani (anche solo con un aumento della superficie e della volumetria di locali preesistenti, indipendentemente dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato preesistente) trova giustificazione nella partecipazione alla comunione del suolo, sul quale sorge l'edificio condominiale, per una quota maggiore di quella che aveva prima della sopraelevazione, e nella corrispondente diminuzione delle quote degli altri condomini, che patiscono una diminuzione patrimoniale.

Autorità: Cassazione civile sez. un.

Data: 30/07/2007

Numero: 16794

Parti: L.P. C. I.E. e altro

Fonti: Arch. locazioni 2007, 6, 593

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

L'innalzamento di 50 cm. delle mure perimetrali e il corrispondente rifacimento del tetto al di sopra di esse, con la trasformazione delle preesistenti soffitte in due nuove unità abitative, costituisce nuova fabbrica e deve essere considerato come sopraelevazione ai sensi del comma 1 dell'art. 1127 c.c., con conseguente obbligo di corresponsione dell'indennità di cui all'ultimo comma della medesima norma.

Archivio selezionato: Massime

Autorità: Cassazione civile sez. un.

Data: 30/07/2007

Numero: 16794

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Sopraelevazione - Indennizzo - Indennità di sopraelevazione - Realizzazione di nuovo piano o nuova fabbrica - Necessità - Esclusione - Opere consistenti nell'aumento delle superfici e dei volumi - Sufficienza - Determinazione - Incremento del diritto di comproprietà sulle parti comuni - Principio di proporzionalità - Applicabilità.

L'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127, comma 4, c.c..

Autorità: Cassazione civile sez. un.

Data: 30/07/2007

Numero: 16794

Parti: L.P. C. I.E. e altro

Fonti: Guida al diritto 2007, 35, 48 (s.m.) (nota di: CASTRO)
Il civilista 2010, 2, 77 (s.m.) (nota di: MAIO)

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

Nel caso in cui, in un condominio, il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio innalzi mura perimetrali, rifacendo il tetto e creando nuove unità abitative sostitutive delle precedenti soffitte esistenti, gli altri condomini del fabbricato hanno diritto a ottenere dal realizzatore la corresponsione dell'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127, comma 4, c.c. Ciò, poiché l'indennizzo compete a prescindere dal fatto che si siano realizzati nuovi piani o nuove fabbriche, avendo l'indennità in questione natura sostanzialmente riparatoria, essendo essa finalizzata a compensare gli altri condomini della perdita derivante dalla diminuzione di valore di ogni piano o porzione di piano del quale i predetti abbiano la proprietà, a nulla valendo l'eventuale aumento degli oneri condominiali, in capo al proprietario dell'ultimo piano, scaturente dall'ipotetica rettifica delle tabelle millesimali dell'edificio.

Archivio selezionato: Sentenze Cassazione civile

INTEGRALE**Autorità:** Cassazione civile sez. un.**Data:** 30/07/2007**Numero:** 16794**Classificazioni:** COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARBONE Vincenzo	- Presidente aggiunto -
Dott. CORONA Rafaele	- Presidente di sezione -
Dott. GRAZIADEI Giulio	- Consigliere -
Dott. VIDIRI Guido	- Consigliere -
Dott. SETTIMJ Giovanni	- rel. Consigliere -
Dott. BONOMO Massimo	- Consigliere -
Dott. FORTE Fabrizio	- Consigliere -
Dott. LA TERZA Maura	- Consigliere -
Dott. AMOROSO Giovanni	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

L.P., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SALLUSTIANA 26, presso lo studio dell'avvocato IPPOLITO GIULIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIULIO BUSETTI, giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

I.E., F.F., B.G., M.

E., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA RONCIGLIONE 3, presso lo studio dell'avvocato GULLOTTA FABIO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato MAURIZIO PICCOLI, giusta delega in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 101/02 della Corte d'Appello di TRENTO, depositata il 18/02/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/11/06 dal Consigliere Dott. Giovanni SETTIMJ;

udito l'Avvocato Giulio IPPOLITO;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott. IANNELLI Domenico, che ha concluso per l'accoglimento del primo e del secondo motivo del ricorso, rimessione per il resto ad una sezione semplice.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L.P. impugna per cassazione, con cinque motivi e sotto vari profili, la sentenza 18.2.02 n. 101 con la quale la corte d'appello di Trento ne ha respinto l'appello proposto avverso la sentenza del tribunale del luogo 26.3.01 n. 396 che, accogliendo la domanda d'accertamento e liquidazione del diritto all'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127, comma 4 avanzata nei suoi confronti da I.E., F.F., B. G. ed M.E., come lui partecipanti al condominio "Cristina", lo aveva condannato al pagamento in favore degli stessi della pretesa indennità, quindi delle somme per ciascuno determinate in base alla norma de qua con interessi e rivalutazione, per aver trasformato in unità immobiliari abitabili un locale sottotetto di sua proprietà.

Resistono gli intimati con controricorso.

Per quanto interessa in questa sede, con il primo ed il secondo motivo il ricorrente - denunciando violazione degli artt. 1127 c.c. anche in relazione all'art. 12 preleggi e vizi di motivazione - censura l'impugnata sentenza nella parte in cui, recependo l'indirizzo prevalente nella giurisprudenza di legittimità, ha ritenuto doversi ricondurre il caso in esame ad est dell'operata trasformazione dell'originario sottotetto da parte del proprietario esclusivo di esso, nel 1985, in abitazione mediante lavori interni e, nel 1996, in due nuove unità abitative, poi alienate a terzi, mediante demolizione dell'originaria copertura, innalzamento di 50 centimetri dei muri perimetrali, ricostruzione della copertura - alla fattispecie della sopraelevazione regolata dall'art. 1127 c.c., questa ritenendo ravvisabile ogni qual volta l'opera realizzata non sia limitata alle sole modificazioni interne del sottotetto nel rispetto delle strutture originarie del fabbricato, ma determini anche un ampliamento di queste ultime, nella specie attraverso l'elevazione dell'originaria altezza dell'edificio ed il proporzionale spostamento in alto della sua copertura.

Prendendo lo spunto dall'opinione - difforme rispetto alla prevalente cui si è uniformato il giudice a quo - espressa da Cass. 22.5.00 n. 6643 e da alcune altre pronunzie nel precedente stesso richiamate, sostiene il ricorrente che il disposto dell'art. 1127 c.c., comma 4, possa trovare applicazione nei soli casi di realizzazione di veri e propri nuovi piani o di nuove fabbriche, non anche nel caso di semplice trasformazione di locali preesistenti mediante l'innalzamento dei muri perimetrali e del tetto, ciò che, a suo avviso, non determinerebbe una maggiore utilizzazione dell'area sulla quale sorge il comune edificio mediante ulteriore sfruttamento della colonna d'aria sovrastante.

Discussa la causa innanzi alla seconda Sezione civile, questa, con ordinanza 28.1.05, ha rimesso la causa al Primo Presidente, in considerazione della rilevata difformità d'orientamenti, interna anche alla medesima sezione, sulla questione dei limiti d'operatività dell'art. 1127 c.c..

Della quale difformità d'orientamenti queste SS.UU. sono state, quindi, chiamate a decidere per la soluzione del contrasto.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

La questione di diritto da risolvere per decidere la controversia rientra nel più ampio ambito della disciplina della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio condominiale, con particolare riferimento ai presupposti genetici dell'obbligazione d'indennizzo imposta, ex lege, a carico del condomino che sopraeleva ed in favore degli altri condomini; il che richiede la previa puntualizzazione dei principi regolatori del diritto di proprietà sulle costruzioni rispetto a quello del suolo sul quale sono realizzate, quindi dell'assetto dei beni ricompresi nell'edificio soggetto al regime del condominio nonchè delle implicazioni della deroga pattizia o legale al principio dell'accessione.

A tal fine va, preliminarmente considerato come lo ius aedificandi costituisca, compatibilmente con la disciplina pubblicistica, una delle più significative tra le facoltà nelle quali si estrinseca l'esercizio del diritto di proprietà su di un terreno - pur ove non rappresenti una forma diretta ed immediata dell'esercizio stesso dello ius domini, come anche ritenuto in dottrina - donde la previsione normativa, ex art. 934 c.c., dell'automatico acquisto della proprietà della costruzione e parimenti di tutto ciò che venga comunque stabilmente unito al suolo, salvi i contemperamenti previsti dalle

norme successive, in capo al proprietario di questo, giusta il richiamato principio onde *quidquid inaedificatur solo cedit*.

Gli effetti del quale non cambiano nell'ipotesi di comunione pro indiviso del suolo, nel qual caso a tutti i partecipanti spetta il diritto di edificare ed in favore di tutti si accresce pro quota l'oggetto dell'attività edificatoria che viene a far parte della comune proprietà, eppertanto, ove l'un d'essi tale diritto eserciti, edificando sul suolo comune o sopraelevando l'edificio comune, non potrebbe impedire che la nuova costruzione diventi anch'essa comune a tutti i proprietari dell'area e della costruzione preesistente.

Non di meno, l'ordinamento non esclude la possibilità di deroghe pattizie al principio dell'accessione, consentendo che la proprietà delle costruzioni, o delle opere comunque stabilmente unite al terreno, si acquisisca da persona diversa dal *dominus soli* in virtù di titolo, vale a dire in virtù di un atto negoziale con il quale quest'ultimo rinunci all'acquisto che si verificherebbe altrimenti in suo favore sulla base dei principi dell'accessione, od anche, qualora tale acquisto si sia già verificato, in virtù di un atto con il quale egli, scindendo in entità distinte le due componenti del complesso immobiliare, suolo e costruzione ad esso incorporata, trattenga per sé la proprietà dell'uno e trasferisca a terzi quella dell'altra, ciò che può realizzarsi, rispettivamente, concedendo al terzo il diritto di costruire sul terreno e, quindi, di conseguire la proprietà superficaria per effetto della costruzione (art. 952 c.c., comma 1), od alienando al terzo la costruzione già esistente e costituendo così la proprietà separata di essa (art. 952 c.c., comma 2), con le diverse conseguenze, rispettivamente, che il diritto di superficie conferisce al titolare il diritto di sopraelevazione e di ricostruzione anche in caso di perimento dell'edificio, mentre la proprietà superficaria separata circoscrive il diritto all'immobile esistente e si protrae solo sin quando l'immobile stesso permane.

Lo stesso ordinamento, oltre a consentire l'esaminata possibilità d'una deroga pattizia e quindi eventuale al principio dell'accessione, espressamente pone, poi, una deroga - deroga, questa, normativa, ma che non osta a diversa regolamentazione per volontà delle parti - in materia d'edifici condominiali.

Il che si verifica laddove si abbiano più proprietà sovrapposte, più diritti di dominio esclusivo aventi ciascuno ad oggetto una porzione immobiliare distinta ed autonoma nell'ambito dell'edificio ma che tutte insistono sulla medesima area, la quale area resta, per contro, pro quota, in proprietà indivisa di tutti i condomini al pari delle altre parti comuni dell'edificio, secondo la previsione dell'art. 1117 c.c.; quale conseguenza dell'attività negoziale che da origine a più proprietà esclusive sui piani o sulle porzioni di piano, relativamente al fabbricato insorge il cosiddetto "regime dualista", consistente nella proprietà esclusiva dei piani o delle porzioni di piano e nella proprietà comune delle cose, degli impianti e dei servizi destinati all'uso comune.

Tale caratteristica, correlata ai principi regolatori della superficie e dell'accessione, costituisce, come è stato evidenziato in dottrina, la ragione giustificativa della disposizione del primo comma dell'art. 1127 c.c. e della differente regolamentazione rispetto alla comunione pro indiviso, in quanto l'attribuzione d'un diritto di proprietà esclusiva su ciascuna delle dette porzioni immobiliari - sovrapposte, di volta in volta, prima al suolo e poi alle porzioni sottostanti precedentemente realizzate - e, quindi, la costituzione di una proprietà superficaria in favore di quella realizzata al di sopra delle preesistenti, viene necessariamente a spostare verso l'alto il diritto di superficie e, contestualmente, la connessa accessione di quanto realizzato in seguito al di sopra di quest'ultima, atteso che, di per sé, la costituzione del diritto di superficie importa rinuncia all'accessione da parte del concedente il diritto (proprietario o condomino del suolo) ed acquisto di tale potere (di acquisto per accessione) nel superficario.

Come, dunque, le opere e costruzioni fatte all'interno di un piano od autonoma porzione di esso accedono, in ragione della proprietà individuale e separata della porzione immobiliare considerata, al proprietario di questa e non a tutti i partecipanti al condominio, così le costruzioni eseguite sopra l'ultimo piano accedono, in ragione dell'espresso disposto normativo e salva diversa previsione del titolo, al proprietario di questo e non ai proprietari dei piani sottostanti.

Di tal che, man mano che la proprietà superficaria viene spostata verso l'alto con la costruzione di nuovi piani, in virtù del diritto di superficie il proprietario dell'ultimo piano beneficia del diritto di sopraelevazione e acquista quanto viene costruito sopra.

Nell'ipotesi in cui l'ultimo piano sia diviso in più porzioni immobiliari ciascuna in proprietà separata di soggetti diversi, ciascuno di questi, in quanto proprietario d'una singola porzione dell'ultimo piano, ha la facoltà di sopraelevare, con la limitazione, peraltro, derivante dal fatto che il diritto di ciascun proprietario delle singole porzioni costituenti l'ultimo piano si estende relativamente alla proiezione verticale della sola porzione appartenentegli.

Diversamente, ove la proprietà dell'ultimo piano appartenga in comunione a più soggetti pro indiviso, non possono che applicarsi le regole della comunione in generale, con la conseguenza che i comproprietari non possono esercitare il diritto di sopraelevazione pro quota ma, salvo diverso accordo, devono esercitarlo congiuntamente, con l'effetto tipico dell'accessione sulla superficie, ragion per cui - una volta venuta ad esistenza la nuova costruzione - la comunione pro indiviso si estende alla costruzione sopraelevata.

Le considerazioni che precedono non sono inficcate dalla lettera della legge, che il diritto di sopraelevazione attribuisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, nè dalla considerazione che l'art. 1117 c.c., n. 1, attribuisce la proprietà comune del lastrico solare a tutti i condomini dell'edificio.

Quanto all'attribuzione del diritto di sopraelevazione, l'uso del predicato al singolare non assume rilevanza alcuna: dacchè il diritto di sopraelevazione non è attribuito in considerazione della presenza d'un unico proprietario, ma in ragione della posizione del piano nel fabbricato, i principi valgono allo stesso modo quando i partecipanti sono uno o più d'uno; la proprietà comune del lastrico solare, poi, non influisce sulla soluzione della titolarità del diritto di sopraelevazione, dacchè, in seguito alla costruzione sopra l'ultimo piano, il lastrico solare, che adempie alla funzione di copertura dell'edificio ed in ragione di essa è bene comune, si sposta in altezza e la proprietà comune ed i relativi oneri si trasferiscono sul lastrico della nuova costruzione.

Peraltro, il legislatore, nel riconoscere, al comma 1 della norma in esame, il diritto di sopraelevazione al condomino proprietario esclusivo dell'ultimo piano o del lastrico solare, con ciò attribuendogli la possibilità di far sorgere nuove costruzioni ciascuna delle quali oggetto d'autonomo dominio esclusivo, ha anche posto a carico dello stesso, con la disposizione di cui al successivo quarto comma, l'obbligo di corrispondere agli altri condomini un'indennità.

Ciò non sulla considerazione dell'avvenuto utilizzo della colonna d'aria sovrastante l'edificio condominiale intesa come di pertinenza della collettività, giusta quanto sporadicamente sostenuto da dottrina e giurisprudenza con tesi adeguatamente disattese da Cass. 22.11.04 n. 22 032, che ha anche puntualizzato il significato da attribuire all'espressione ricorrente nella prassi contrattuale (cfr.

anche Cass. 14.4.04 n. 7051, ma già Cass. 4.5.89 n. 2084, 30.12.77 n. 5754, 19.12.75 n. 4192).

Bensi sulla considerazione, come hanno evidenziato dottrina e giurisprudenza prevalenti (da ultimo, nelle motivazioni, con richiami, di Cass. 16.6.05 n. 12880 e 21.5.03 n. 7956), della necessità d'una misura compensativa della riduzione del valore delle quote di pertinenza degli altri condomini sulla comproprietà del suolo comune conseguente alla sopraelevazione realizzata dall'un d'essi e dall'acquisto da parte di questi della proprietà relativa;

avendo, infatti, ciascun condomino, ex art. 1118 c.c., un diritto di comproprietà, proporzionato al valore del piano o porzione di piano in proprietà esclusiva, sulle cose comuni elencate nel precedente art. 1117 c.c. e, quindi, anche sull'area sulla quale sorge l'edificio, la realizzazione di nuovi piani determina automaticamente una modifica degli elementi che concorrono a formare la proporzione, in quanto il proprietario dell'ultimo piano, costruendo nuovi piani o nuove fabbriche, aumenta la propria quota nella comunione, tra le altre cose comuni, anche sull'area medesima e questo aumento, naturalmente, rimanendo fisso il parametro di base, ha luogo con una proporzionale riduzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione.

Ond'è che l'indennizzo previsto e regolato dall'art. 1127 c.c., comma 4, trova la sua giustificazione nella partecipazione alla comunione del suolo sul quale sorge l'edificio condominiale, per una quota maggiore di quella che aveva prima della sopraelevazione, da parte di chi eleva nuovi piani e nuove fabbriche valendosi del diritto riconosciutogli dalla stessa norma al comma 1, e nella corrispondente diminuzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione ai quali, di conseguenza, il legislatore, nell'attribuire il diritto di sopraelevazione al primo, non poteva non riconoscere il diritto alla proporzionale corresponsione d'un'indennità idonea a compensarli della diminuzione patrimoniale loro imposta.

Si è anche giustamente evidenziato, sul punto, come l'aver il legislatore costituito a parametro per la determinazione dell'entità economica dell'indennizzo il solo valore dell'area e non anche quello degli altri beni e servizi comuni, sui quali pure il condomino che abbia esercitato il diritto di sopraelevazione viene ad aumentare la propria quota di partecipazione con proporzionale diminuzione di quelle degli altri condomini, trovi, a sua volta, la propria ragion d'essere su di una duplice considerazione: da una lato, quella del particolare valore e della maggiore importanza dell'area fabbricabile rispetto agli altri beni e servizi comuni e della maggiore facilità del calcolo dell'indennizzo, dato che l'area non subisce variazioni di valore in conseguenza dell'uso che se ne faccia; dall'altro, quella del compenso che la diminuzione delle quote degli altri condomini nella comunione dei vari beni e servizi comuni trova nella correlativa diminuzione degli oneri afferenti alla loro manutenzione e ricostruzione, in quanto a tali spese il proprietario dell'ultimo piano, a seguito dell'operata sopraelevazione di nuovi piani o nuove fabbriche, dovrà per il futuro concorrere, in misura maggiore che per il passato, in proporzione al valore anche dei nuovi piani o delle nuove fabbriche acquisiti.

Trova, infatti, applicazione, sotto tale ultimo profilo, il combinato disposto degli artt. 68, comma 1 e 2, e art. 69, n. 2, disp. att. c.c., laddove, stabilitasi, per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., la formazione di tabelle millesimali, nelle quali il valore dei piani o delle singole porzioni di ciascun d'essi sia ragguagliato a quello dell'intero edificio, è, poi, espressamente prevista l'ipotesi della sopraelevazione tra quelle, che possono comportare un'alterazione dell'originario rapporto tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, in considerazione delle quali, ove di notevole entità, è consentita la modifica delle tabelle stesse.

Peraltro con la precisazione, ripetutamente sottolineata dalla giurisprudenza di legittimità, che la modifica delle tabelle può aver luogo solo ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità (Cass. 19.2.99 n. 1408, 13.9.91 n. 9579) e che, in ogni caso, la modifica stessa non costituisce una conseguenza naturale ed immediata della trasformazione intervenuta a seguito degli eventi normativamente previsti dal n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c., bensì l'effetto d'un accertamento, negoziale o giudiziale, che ha, a tal fine, natura costitutiva (non necessaria, in quanto sostitutiva della modificazione convenzionale) ex art. 2908 c.c., quindi effetto esclusivamente ex nunc, senza possibilità d'operatività retroattiva, di tal che, sino alla disposta modifica, le originarie tabelle continuano ad essere valide ed efficaci ad ogni effetto e sono valide le maggioranze e le deliberazioni su di esse fondate, oltre che le consequenziali ripartizioni delle spese (e pluribus, Cass. 22.11.00 n. 15094, 2.6.99 n. 5399, 8.9.94 n. 7696, 31.5.88 n. 3701).

Conseguenza, questa, della necessaria riconduzione della sentenza de qua al genus delle sentenze che, intese non all'attribuzione d'un bene dovuto ma alla modificazione di rapporti giuridici preesistenti, non possono avere effetto se non dal definitivo accertamento del diritto a tale modificazione e, quindi, dal loro passaggio in giudicato ex artt. 2909 c.c. e art. 324 c.p.c., e di una meditata scelta del legislatore, che non si è avvalso della possibilità di disporre espressamente, in deroga a tale regola generale, l'anticipazione degli effetti alla proposizione della domanda, in quanto non poteva non configurarsi come la gestione del complesso delle attività condominiali (che non sono solo quelle cui è connessa una ripartizione di spesa, ma anche quelle inerenti all'utilizzazione delle parti comuni, alla disposizione dei diritti comuni, alla partecipazione alle liti, etc.) non potesse rimanere paralizzata per il tempo necessario all'accertamento giudiziale del valore millesimale delle

quote dei singoli partecipanti nè direttamente, per l'impossibilità di deliberare validamente, nè indirettamente, per il rischio dell'invalidazione successiva di tutte le deliberazioni adottate medio tempore; scelta coerente a quella connotazione di specialità che, come ripetutamente evidenziato da questa Corte, è stata attribuita dal legislatore alla disciplina del condominio in ragione della necessità d'una distinta considerazione per il settore di vita sociale regolato dall'istituto e, quindi, d'una particolare tutela di specifici interessi discrezionalmente ritenuti prevalenti e meritevoli d'una disciplina propter aliquam utilitatem autonoma rispetto a quella comune.

Tale discrezionalità nella valutazione ponderata delle situazioni tutelande sottrae la scelta legislativa in esame alla possibile censura d'incompatibilità con i principi informatori del giusto processo, anche costituzionalizzati con la riformulazione dell'art. 111 della Carta fondamentale, per i quali la durata del giudizio non deve ridondare a detrimento della parte vittoriosa; d'altronde, quest'ultima non rimane priva d'adeguata tutela, dal momento che le conseguenze economiche della permanente validità, sino al passaggio in giudicato della sentenza, delle tabelle millesimali oggetto di controversia possono essere ovviate mediante il ricorso alle azioni d'indebito o d'arricchimento esperibili a far tempo dal passaggio in giudicato della sentenza modificativa delle tabelle millesimali, poichè è dal momento del definitivo accertamento della situazione giuridica presupposta che i diritti consequenziali possono essere fatti valere (actioni nondum natae non praescribitur).

Dalle considerazioni che precedono discende l'opportunità d'evidenziare le differenze tra le previsioni delle norme considerate, dacchè, mentre l'art. 69 disp. att. c.c., n. 2, pone quale parametro di valutazione, ai fini della modifica delle tabelle, quello del rapporto tra il valore dell'edificio e l'incremento di valore del piano o porzione di piano, condizionando altresì la modifica alla notevole entità della variazione nel rapporto tra detti valori da accertarsi in via convenzionale o giudiziale con effetto ex nunc, diversamente l'art. 1127 c.c., comma 4, non solo pone quale parametro di valutazione, ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione, un diverso rapporto, quello tra il valore del suolo sul quale sorge l'edificio e la maggiore utilizzazione di esso derivante dall'opera realizzata, nuovo piano o nuova fabbrica, ed indipendentemente dall'entità di essa, ma a tale realizzazione ricollega la costituzione del diritto all'indennità quale sua conseguenza diretta ed immediata con effetti ex tunc dal momento essa (Cass. 21.8.03 n. 12292, 15.2.99 n. 1263, 30.7.81 n. 4861, 5.4.77 n. 1300, 23.10.74 n. 3076).

In definitiva, quel che particolarmente rileva, ai fini che ne occupano, è, per le esaminate ragioni, l'affermazione normativa del principio di proporzionalità, ai fini della determinazione dell'entità economica dell'indennità, tra l'incremento della quota di partecipazione alla proprietà dell'area comune, quale conseguenza della realizzazione del nuovo piano o della nuova fabbrica, in capo al condomino che sopraeleva, valutato in funzione dell'entità, qual che ne sia la consistenza, del nuovo piano o della nuova fabbrica realizzati, ed il corrispondente consequenziale decremento delle analoghe quote di pertinenza degli altri condomini.

Tenuto conto, allora, delle considerazioni sin qui effettuate, risulta evidente l'equivoco nel quale è incorsa la pronunzia di Cass. 22.2.00 n. 6643 - alle cui affermazioni ed ai richiamativi precedenti fa riferimento l'odierno ricorrente per sostenere la propria tesi - nell'affermare che il presupposto fattuale del diritto all'indennità stabilito dall'art. 1127 c.c., comma 4, ricorra "non in ogni caso di sopraelevazione, intesa come pura e semplice costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato, bensì solo nel caso di costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente" e che, pertanto, la costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato non può essere ricondotta, di per se stessa, alla previsione dell'art. 1127 c.c. ove non siasi anche accertato che tale innalzamento abbia dato luogo alla realizzazione di un nuovo piano o di una nuova fabbrica.

Nel pervenire a tale affermazione detta pronunzia sembra non aver correttamente inteso il senso degli stessi precedenti richiamativi.

In particolare, Cass. 14.11.91 n. 12173 - che, pur riconoscendo nella realizzazione d'una veranda coperta sulla terrazza adiacente ad un appartamento al piano attico ed, in quanto tale, svolgente

anche funzione di copertura dell'edificio, l'esercizio, legittimo in astratto art. 1127 c.c., comma 1, del diritto di sopraelevazione soggetto alla corresponsione dell'indennità di cui al successivo quarto comma, accoglie, tuttavia, nel caso concreto, la domanda di demolizione proposta dagli altri condomini in ragione non dell'art. 1127 c.c. ma del divieto esistente nel regolamento di condominio - perviene, sì, alla medesima testuale affermazione, ma questa va interpretata nel contesto della motivazione, che le attribuisce un senso ben diverso da quello inteso da Cass. 22.2.00 n. 6643, essendovisi, infatti, evidenziato non che l'innalzamento della copertura dell'edificio possa non comportare di per se stesso una sopraelevazione, bensì, al contrario, che qualsiasi costruzione oltre l'ultimo piano dell'edificio realizza, in ogni caso, un nuovo piano od una nuova fabbrica indipendentemente dal rapporto con la precedente altezza dell'edificio stesso (interpretazione che trova conferma nel richiamo effettuato a Cass. 30.7.81 n. n. 4861 ed a Cass. 16.3.82 n. 1697 dalle quali si evince il medesimo evidenziato principio).

Per quanto in precedenza considerato, infatti, quel che rileva, ai fini dell'applicazione in un senso (diritto a sopraelevare) e nell'altro (obbligo di corresponsione dell'indennità) dell'art. 1127 c.c. è la maggiore utilizzazione dell'area sulla quale sorge l'edificio, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani od, in ogni caso, dei volumi utilizzabili (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota relativa a piano o porzione di piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente lo scopo di ristabilire la situazione economica precedente, mediante la prestazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota relativa a piano o porzione (Cass. 16.6.05 n. 12880, 16.3.82 n. 1697, citata, che richiama, a sua volta, altri precedenti conformi).

Ne consegue che, indiscussa l'inapplicabilità della norma in esame nell'ipotesi di pura e semplice ristrutturazione interna, tale da non comportare alcuna alterazione nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati (e pluribus, Cass. 20.7.99 n. 7764, 24.10.98 n. 10568, '10.6.97 n. 5164, 24.1.83 n. 680; contra la sola Cass. 24.4.65 n. 725 che, peraltro, non spiega perchè la realizzazione di due piani all'interno dell'ultimo, senza variazioni volumetriche dell'intero nè innalzamento della copertura, dovrebbe sortire effetti diversi dalla medesima opera realizzata nei piani sottostanti - cfr. Cass. 17.10.67 n. 2493 - e comportare l'applicazione dell'art. 1127 c.c., piuttosto che dell'art. 69 disp. att. c.c., n. 2), la fattispecie dalla stessa regolata va ravvisata in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto ch'esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (ad esempio, ferma l'altezza del colmo del tetto, ove l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione dello spiovente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse, o - ma è ipotesi di dubbia legittimità: cfr. Cass. 12.10.71 n. 2873 - mediante l'ampliamento della base con la costruzione d'uno sporto e la consequenziale estensione del tetto).

Il criterio distintivo è, in sostanza, analogo a quello cui vien fatto ricorso, in tema di edilizia, per distinguere le ipotesi della ristrutturazione e della ricostruzione da quella della nuova costruzione: al qual proposito si è precisato che può ravvisarsi l'ipotesi della ristrutturazione solo ove gli interventi abbiano interessato un edificio del quale sussistano ed, all'esito di essi, rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, eppertanto le opere consistano in modificazioni solo interne, nel rispetto delle originarie dimensioni dell'edificio e delle dette sue componenti essenziali; va ravvisata, per contro, la diversa ipotesi della ricostruzione ove dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, le componenti de quibus e l'intervento si traduca, tuttavia, nell'esatto ripristino delle stesse operato senza variazione alcuna rispetto alle dimensioni dell'edificio stesso, in particolare senza aumenti nè della volumetria nè, pur questa rimanendo immutata, delle superfici occupate in relazione all'originaria sagoma d'ingombro; diversamente, si verte in ipotesi di nuova costruzione (Cass. 27.4.06 n. 9637, 26.10.00 n. 14128; vedansi anche Cass. 2.2.04 n. 1817, 18.4.03 n. 6317).

Nel caso di specie, pertanto, non può essere revocato in dubbio che l'innalzamento di 50 cm. delle mura perimetrali ed il corrispondente rifacimento del tetto al di sopra di esse, con la trasformazione

delle preesistenti soffitte in due nuove unità abitative, costituisca una nuova fabbrica e debba essere considerato, pertanto, come sopraelevazione ai sensi del primo comma dell'art. 1127 c.c. e dia, pertanto, luogo all'obbligo di corresponsione dell'indennità di cui all'ultimo comma della stessa norma.

Ne consegue la reiezione dei motivi di ricorso sottoposti all'esame di queste Sezioni unite, mentre, per l'esame degli ulteriori motivi di ricorso, la causa va rimessa al Primo Presidente per la riassegnazione alla Sezione semplice competente anche sulle spese dell'intero giudizio di legittimità.

PQM

P.Q.M.

LA CORTE Respinge il primo ed il secondo motivo del ricorso e dispone trasmettersi gli atti al Primo Presidente per l'assegnazione della causa alla Sezione semplice per l'ulteriore corso.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 16 novembre 2006.

Depositato in Cancelleria il 30 luglio 2007

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 15/02/1999

Numero: 1263

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

Le cosiddette "pensiline" in tenda o in altro materiale che non dia luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di "nuova fabbrica" che faccia sorgere il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127 ultimo comma c.c.

INTEGRALE

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 15/02/1999

Numero: 1263

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Vincenzo	BALDASSARRE	Presidente
Dott. Michele	ANNUNZIATA	Consigliere
Dott. Ugo	RIGGIO	Consigliere
Dott. Antonino	ELEFANTE	Consigliere
Dott. Giandonato	NAPOLETANO	Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

COLLINA NERI LIBERA, CENCI BORROMEIO MAROZIA, LEVI DELLAVIDA GIORGINA VED. AMADISI, BRANDIZZI CARLO, AVOGADRO RUBINA VED. CAVALLARO quale erede di CAVALLARO ANTONINO, TOMMASI BIANCA MARIA, CARASSI DEL VILLAR IGNAZIO, SFIA S.A.S. in pers. GALLO MARIA STELLA, elettivamente domiciliati in Roma Via Germanico 197, presso lo studio dell'avvocato Mauro Mezzetti, che li difende, giusta delega in atti;

Ricorrenti

contro

SOCIETÀ IMMOBILIARE GUAJIRA S.A., in persona del rappresentante pro tempore;

Intimata

e sul 2 ricorso n. 07118-96 proposto da:

DONATI GIORGIO, elettivamente domiciliato in Roma Via Germanico 197, presso lo studio dell'avvocato Mauro Mezzetti, che lo difende, giusta delega in atti;

Ricorrente

contro

SOCIETÀ IMMOBILIARE GUAJIRA S.A., in persona del rappresentante pro tempore;

Intimata

e sul 3 ricorso n. 07283-96 proposto da:

IMMOBILIARE GUAJIRA S.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma Via Ghino Valenti 9, presso lo studio dell'avvocato Sergio Tupini, che la difende, giusta delega in atti;

Controricorrente e ricorrente incidentale

contro

COLLINA NERI LIBERA, CENCI BORROMEIO MAROZIA, LEVI DELLAVIDA GIORGINA VED. AMADASI, BRANDIZZI CARLO, AVOGADRO RUBINA VED. CAVALLARO nella qualità di erede di CAVALLARO ANTONINO, TOMMASI BIANCA MARIA, CARRASSI DEL VILLAR IGNAZIO, SFIA S.A.S. in persona di Gallo Maria Stella;

Intimati

e sul 4 ricorso n. 08561-96 proposto da:

IMMOBILIARE GUAJIRA S.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma Via Ghino Valenti 9, presso lo studio dell'avvocato Sergio Tupini, che la difende, giusta delega in atti;

Controricorrente e ricorrente incidentale

contro

DONATI GIORGIO, elettivamente domiciliato in Roma via Germanico 197, presso lo studio dell'avvocato Mauro Mezzetti, che lo difende, giusta delega in atti;

Controricorrente al ricorso incidentale

avverso la sentenza n. 280-96 della Corte d'Appello di Roma, depositata il 24-01-96;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28-05-98 dal Consigliere Dott. Giandonato Napoletano;

udito l'Avvocato Mauro Mezzetti, difensore dei ricorrenti Collina Neri + 7 e Donati, che ha chiesto l'accoglimento dei rispettivi ricorsi ed il rigetto del ricorso della Società Immobiliare Guajira;

udito l'Avvocato Sergio Tupini, difensore della controricorrente e ricorrente incidentale Società Immobiliare Guajira, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso della Società Immobiliare Guajira ed il rigetto dei ricorsi Collina Neri + 7 e Donati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Orazio Frazzini che ha concluso per il rigetto dei ricorsi principali n. 5263-96 e n. 7118-96; in via principale, inammissibilità dei ricorsi incidentali n. 7283-96 e 8561-96; in subordine, il rispetto di entrambi, ad eccezione del secondo motivo.

Fatto

Svolgimento del processo

Libera Collina Neri, Marozia Cenci Borromeo, Giorgina Levi Dellavida ved. Amadasi, Carlo Brandizzi, la SFIA S.A.S., Antonino Cavallaro, Bianca Maria Tommasi e Giorgio Donati, condomini dell'immobile sito in Roma, alla via Monti Parioli n. c. 48, con atto di citazione notificato il 29 maggio 1989 convennero innanzi al Tribunale di Roma la Immobiliare Guajira s.a., con sede in Panama, per sentir dichiarare che la costruzione eseguita in sopraelevazione sul lastrico solare di detto fabbricato dalla convenuta, nel 1983, era stata realizzata in violazione delle norme di legge e del regolamento condominiale, con evidente pericolo delle condizioni statiche del fabbricato e pregiudizio del suo aspetto architettonico e, quindi, adottare i provvedimenti idonei a prevenire pericoli per le persone e le cose. In via subordinata, gli attori chiesero che fosse loro corrisposta dalla convenuta l'indennità prevista dall'art. 1127 cod. civ., da determinarsi in misura variabile da L. 477.000.000 a L. 795.000.000, con riferimento, per la prima cifra, all'anno 1983 e, per la seconda cifra, all'anno 1990.

La convenuta, costituendosi in giudizio, resistè alla domanda, dichiarandosi disponibile a versare l'indennità nella giusta misura, da accertarsi a mezzo di consulenza tecnica d'ufficio.

Intervenire volontariamente nella causa il condominio Ignazio Carassi del Villar, quale successore a titolo particolare di altro condominio, aderendo alla domanda, della quale chiedeva l'accoglimento anche nel proprio interesse.

L'adito Tribunale respinse le domande proposte in via principale e dichiarò dovuta dalla convenuta agli attori ed all'interventore l'indennità di sopraelevazione nella complessiva misura di L. 43.949.754, rivalutata in L. 78.486.283, oltre agli interessi legali; ordinò la cancellazione della trascrizione della domanda; condannò gli attori e l'interventore, in solido tra loro, al rimborso delle spese processuali.

Tale decisione, impugnata con appello principale dagli attori e dall'interventore e con appello incidentale dalla convenuta, fu parzialmente riformata dalla Corte di Appello di Roma, che, con sentenza resa in data 24 gennaio 1996, elevò a L. 74.415.231 l'indennità complessiva, rivalutata alla data della decisione, spettante agli appellanti principali, e ripartita, per ciascuno di essi, in ragione della rispettiva misura del diritto e condannò gli stessi, in solido, al rimborso delle spese processuali di primo e secondo grado, nella misura di tre quinti, compensando la residua parte.

Osservò il giudice d'appello che, poiché l'area da valutarsi ai fini della determinazione dell'indennità da corrispondersi è quella sulla quale sorgeva la parte di fabbricato sopraelevata, determinabile mediante proiezione virtuale dei limiti della nuova costruzione, rientravano in tali limiti sia le superfici di nuova copertura sia le superfici di preesistente copertura, vale a dire già edificate, quali le superfici già di proprietà condominiale ed adibite ad uso di ripostiglio e deposito cassoni acqua, inglobate nella nuova unità immobiliare a seguito di demolizione delle relative originarie strutture. Ciò, perché esse avevano perso la loro identità fisica originaria ed avevano assunto una diversa destinazione, integrandosi in toto nella nuova fabbrica.

Non poteva, invece, essere compresa nell'area stessa la superficie del terrazzo esterno alla costruzione, ancorché riservata ad uso esclusivo della società sopraelevante, nè in misura percentuale, ai sensi dell'art. 13, lett. c) L. n. 392 del 1979, dovendosi stimare, non una superficie

convenzionale, bensì la superficie realmente occupata dalla nuova costruzione, nè limitatamente alla parte protetta da tenda od altro materiale, poiché la protezione costituiva solo una modalità d'uso del terrazzo e la parte protetta, priva di tamponature, non faceva parte della nuova costruzione.

La corte di merito, rilevato che il procedimento di stima proposto dagli appellanti principali finiva col determinare assurdamente un'indennità vari al valore stesso dell'area occupata, privilegiò il procedimento seguito dal designato C.T.U., che, tra l'altro, seguendo l'indicazione data dagli stessi appellanti principali con l'atto introduttivo del giudizio, al valore complessivo dell'edificio applicava la percentuale, pari al 25%, di incidenza del terreno sull'edificio, ai sensi dell'art. 22 L. n. 392 del 1978.

Quanto alla pretesa avanzata dall'interventore Carassi Del Villar, il quale all'epoca dell'esecuzione della sopraelevazione non rivestiva la qualità di condomino, la corte territoriale ritenne che la stessa fosse fondata, poiché il diritto all'indennità ex art. 1127 cod. civ. si qualifica come diritto propter rem, spettante, pertanto, a coloro che siano condomini nel momento della richiesta del pagamento od, addirittura, della sua esecuzione, poiché essi, non i loro danti causa, subiscono, in concreto, la diminuzione del diritto sull'area e la partecipazione del proprietario del piano sopraedificato al godimento di cose e servizi comuni.

Avverso tale decisione propongono ricorso per cassazione, affidandosi a due motivi, Libera Collina Neri, Marozia Cenci Borromeo, Giorgina Levi Dellavida ved. Amadasi, Carlo Brandizzi, Rubina Avogadro ved. Cavallaro, quale erede di Antonino Cavallaro, Bianca Maria Tommasi, Ignazio Carassi Del Villar e la SFIA S.A.S.

Separato ricorso, anch'esso fondato su due motivi, propone Giorgio Donati. Ai due ricorsi resiste con due distinti controricorsi la Immobiliare Guajira s.a., che, a sua volta, propone ricorso incidentale, fondato su quattro motivi. Il Donati resiste con controricorso al ricorso incidentale. Vi sono memorie di entrambe le parti.

Diritto

Motivi della decisione

Preliminarmente, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., tutti i ricorsi, essendo diretti verso una stessa sentenza, vanno riuniti.

Poiché il ricorso principale e quello incidentale proposto dal condominio Giorgio Donati propongono identiche censure, s'impone l'esame congiunto di essi.

Col primo motivo i ricorrenti censurano l'impugnata sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 cod. civ., nonché per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa punti decisivi della controversia, adducendo che i criteri con i quali è stata determinata l'indennità di sopraelevazione sono illegittimi, perché:

- a) doveva essere computata come superficie abitabile, oltre a quella, pari a mq. 184,09, risultante dalla domanda di condono ed incontrovertita, anche quella relativa alle cc.dd., pensiline, pari a mq. 63, peraltro destinata ad uso "ufficio privato", per come risulta dalla stessa domanda di condono;
- b) la percentuale del 25% rispetto al valore di mercato di L. 3.275.000 al mq. attribuita all'area fabbricabile in base ai criteri di cui all'art. 22 L. n. 392-1978 è erronea, in quanto detto valore andava stimato sulla base di criteri concreti e non convenzionali, tenendo conto delle caratteristiche di signorilità e lussuosità dell'edificio, peraltro sito in un quartiere caratterizzato da scarsità di aree edificabili;
- c) è errato il criterio di dividere il valore complessivo dell'area per tutta la superficie del fabbricato e di moltiplicare detto valore solo per la superficie occupata dalla sopraelevazione, peraltro erroneamente indicata in mq. 184 anziché in mq. 247;
- d) è errato, inoltre, non computare nella superficie da valutare anche il 25% di quella del terrazzo esterno, essendo, tale porzione, destinata a servizio esclusivo della nuova fabbrica e rientrando, quindi, nella superficie convenzionale di cui all'art. 13 L. 392-1978.

Le varie censure, in cui si articola il motivo, sono prive di fondamento.

In ordine alla prima censura, si osserva che la Corte d'appello, con motivazione sufficiente ed immune da vizi di illogicità, ha correttamente escluso che le ccdd. Pensiline possano annoverarsi nel concetto di "nuova fabbrica", che, costruita in sopraelevazione, fa sorgere il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127, ult. co., cod. civ.

La valutazione di logicità della motivazione scaturisce dal rilievo che trattasi di parte del terrazzo coperta solo da tende od altro materiale, sicché risulta evidente che si è di fronte ad una particolare modalità d'uso del terrazzo, e che la parte coperta non è delimitata da pareti, per cui non può considerarsi inglobata nella nuova costruzione nè autonoma costruzione.

Pertanto, i ricorrenti a torto invocano il principio di diritto secondo cui la stima dell'indennità di sopraelevazione dev'essere operata assumendo come base il valore del suolo corrispondente al piano costruito in sopraelevazione, determinabile mediante proiezione verticale dei limiti della nuova fabbrica, atteso che tale principio, in sè corretto, non consente di ricomprendere nei limiti della nuova fabbrica anche superfici lasciate libere nella realizzazione della stessa.

Tali considerazioni, essendo determinate dalla valutazione oggettiva dei caratteri strutturali della superficie in esame, prevalgono sul riferimento alla destinazione di essa indicata nell'istanza di condono, evidenziandone la non decisività.

Quanto alla seconda censura, in primis va rilevato che l'applicazione della misura percentuale del 25% del valore di mercato dell'edificio, operata per la determinazione del valore dell'area fabbricabile del fabbricato stesso, fu richiesta dagli stessi attori con l'atto introduttivo del giudizio, sicché una valutazione dell'area fabbricabile superiore a quella risultante dall'applicazione del criterio dettato dall'art. 22 L. n. 392-1978 sarebbe stata viziata da ultrapetizione.

Per il resto, si osserva che il valore dell'intero fabbricato risulta stimato non in base a criteri convenzionali ma in base a criteri rispondenti ai reali valori di mercato, peraltro non contestati dai ricorrenti.

Dall'infondatezza della censura sub b) deriva anche l'infondatezza di quella sub c), alla precedente intimamente collegata.

Essa, peraltro, prospetta una mera *quaestio facti*, come tale inammissibile, poiché, adducendosi che la valutazione compiuta dalla corte di merito viola l'art. 1127 cod. civ., in quanto non consentirebbe il ripristino della situazione di fatto preesistente alla sopraelevazione, in realtà non si chiariscono le ragioni di tale assunto, limitandosi, di fatto, ad evidenziare che la valutazione operata dalla Corte d'Appello consentirebbe alla società sopraelevante di divenire proprietaria di un importante immobile del valore di circa due miliardi; il che, con tutta evidenza, è completamente estraneo alla questione posta, secondo cui la stima fatta dal giudice d'appello violerebbe la norma posta dall'art. 1127 cod. civ.

Anche l'ultima censura è priva di pregio, poiché correttamente la corte distrettuale ha escluso dalla valutazione l'intera superficie del terrazzo esterno alla nuova fabbrica, dovendosi tener conto solo della superficie effettivamente occupata dalla sopraelevazione, non anche di quella, convenzionale, indicata dall'art. 13 L. n. 392-1978.

Nè, contrariamente a quanto si sostiene dai ricorrenti, tale parte della sentenza si pone in contrasto con quella relativa alla percentuale di valore attribuita all'area fabbricabile rispetto al valore dell'intero fabbricato, poiché, come si è avuto modo di rilevare esaminando la censura sub b), il ricorso al criterio convenzionale indicato dall'art. 22 legge citata fu invocato dagli stessi attori, attuali ricorrenti.

Col secondo mezzo i ricorrenti denunciano violazione ed erronea applicazione dell'art. 92 cod. proc. civ., contestando il fatto che la corte di merito abbia posto, senza motivazione alcuna, a loro carico i 3-5 delle spese dei due gradi del giudizio e di quelle della consulenza tecnica d'ufficio, pur avendo accolto sia l'appello principale sia quello del condominio Carassi del Villar.

La censura è destituita di fondamento.

Secondo il condiviso insegnamento di questa Suprema Corte (cfr. sent. n. 12082 del 22 novembre 1985), l'esito di una particolare fase del processo non è, di per sè, decisivo ai fini della individuazione della parte soccombente e, quindi, del regolamento dell'onere delle spese

processuali, poiché tale valutazione dev'essere compiuta con riferimento all'esito globale della controversia.

Alla stregua di tale principio, correttamente la Corte d'Appello ha, nonostante il parziale accoglimento dell'appello principale ed il rigetto di quello incidentale proposto dall'Immobiliare Guajira s.a., posto a carico degli appellanti principali i tre quinti delle spese di lite, poiché l'esito finale della lite vedeva gli appellanti principali soccombenti rispetto alla suddetta appellante incidentale, essendo stata, in primo grado, rigettata la domanda principale ed, in secondo grado, accolta in modesta misura quella proposta in via subordinata, rispetto alla quale la società sopraelevante si era dichiarata disponibile, instando solo per la giusta determinazione dell'indennità dovuta.

Quanto testè osservato non vale per il ricorrente Carassi Del Villar, per il quale si fa riserva di statuire in esito all'esame dei ricorsi incidentali proposti dalla Immobiliare Guajira s.a..

Anche i due ricorsi incidentali proposti da detta società vanno esaminati congiuntamente, attesa la sovrapposibilità delle censure articolate con ciascuno di essi.

Al riguardo, s'impone, preliminarmente, l'esame dell'eccezione d'inammissibilità e-o improcedibilità, sollevata dal controricorrente Donati sul rilievo che nè nell'epigrafe dei ricorsi incidentali nè nel testo delle procure speciali rese a margine di essi risulta indicato il nome della persona fisica che ha conferito il mandato ad litem e la sua specifica qualità rappresentativa della persona giuridica ricorrente, peraltro di nazionalità estera.

Ovviamente, l'eccezione, pur diretta nei soli confronti dei ricorsi incidentali, si estende anche ai controricorsi contestualmente proposti dalla ricorrente incidentale, attesa la rilevabilità d'ufficio dell'eccezione stessa.

L'eccezione è priva di fondamento.

Quanto alla mancata indicazione, sia nell'epigrafe dei ricorsi sia nel testo delle procure rese a margine, del nome e cognome della persona fisica che conferì il mandato, il Collegio è dell'avviso che, quando tale persona fisica sia individuabile mediante la lettura della sottoscrizione apposta in calce alle procure od anche, come nel caso in esame, mediante raffronto di detta sottoscrizione con quella risultante da altri atti del giudizio, la procura debba essere ritenuta valida ed il ricorso ammissibile. Nella specie, il raffronto tra le sottoscrizioni apposte in calce alle procure rese a margine dei ricorsi e quella apposta in calce alla procura resa a margine dell'atto di appello incidentale, esistente agli atti del giudizio e, comunque, notificato ex art. 372 cod. proc. civ., consente agevolmente di identificare in Elio Fadlun la persona fisica che ha conferito alla società ricorrente i mandati ad litem.

In ordine, poi, alla qualità di legale rappresentante della società ricorrente rivestita dal suddetto, si osserva che sul punto in grado d'appello non vi fu contestazione alcuna da parte degli appellati, nonostante che neppure nella procura resa allora fosse stata indicata la qualità di legale rappresentante rivestita dal Fadlun; il che induce a ritenere che gli appellati, attuali ricorrenti, non dubitassero di detta qualità.

Ugualmente priva di fondamento è l'eccezione di inammissibilità del controricorso del Donati, che la Immobiliare Guajira solleva, rilevando la mancanza di una procura speciale, che sarebbe stata necessaria per proporre il controricorso, nonostante l'avvenuto conferimento di procura speciale per la proposizione del ricorso incidentale operata, a sua volta, dal Donati.

Ritiene, invero, il Collegio che la norma posta dal combinato disposto degli artt. 379, co. 2, e 365 cod. proc. civ., in virtù della quale il controricorso dev'essere sorretto da procura speciale, debba valere solo per l'ipotesi, normale, della costituzione in giudizio mediante proposizione del controricorso, non anche per quella, coincidente con il caso in esame, in cui la costituzione in giudizio del controricorrente si sia già verificata, per avere, egli, proposto, a sua volta, un ricorso avverso la stessa sentenza.

In tal caso, infatti, il conferimento del mandato a proporre il ricorso comprende anche il mandato a resistere ad eventuali altri ricorsi che possono essere proposti contro la stessa sentenza, e vanno riuniti, anche d'ufficio, al primo (art. 335 cod. proc. civ.).

Col primo motivo la ricorrente incidentale si duole di violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 cod. civ., adducendo che la misura della superficie in base alla quale calcolare l'indennità di sopraelevazione doveva essere esclusivamente quella occupata dalla nuova fabbrica, non anche quella occupata dalle costruzioni preesistenti sul terrazzo.

La censura non può essere condivisa, poiché essa trascura di considerare che le preesistenti fabbriche, come emerge dall'impugnata sentenza, erano di proprietà condominiale, sicché l'inglobamento della relativa superficie nell'ambito della nuova fabbrica si risolve in un depauperamento maggiore del valore dell'area fabbricabile in danno degli altri condomini e ad esclusivo vantaggio della società sopraelevante nonché in una più ampia fruibilità, da parte della società sopraelevante, dei servizi e beni comuni.

Col secondo mezzo la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 cod. civ. nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, rilevando che la Corte d'Appello, dopo aver correttamente affermato che il diritto all'indennità di sopraelevazione ai sensi della citata norma spetta soltanto a coloro che, per effetto della sopraelevazione, vengono a subire in concreto la diminuzione del valore dell'area fabbricabile e la più estesa partecipazione del condominio sopraelevante al godimento delle cose e servizi comuni, da tale premessa ha contraddittoriamente fatta derivare la conseguenza che nel caso in esame il diritto all'indennità spettava all'interventore condominio Carassi Del Villar, il quale aveva acquistata la propria unità immobiliare in epoca successiva alla sopraelevazione.

Al contrario, deve farsi riferimento al momento dell'occupazione della colonna d'aria da parte di colui che sopraeleva per valutare l'esistenza o meno del diritto all'indennità a vantaggio degli altri condomini.

La censura si rivela fondata.

Ha errato la Corte d'appello nel ritenere che l'indennità di sopraelevazione spetti, non a coloro che erano condomini al tempo della sopraelevazione, bensì ai proprietari, in quanto tali, delle unità immobiliari sottostanti alla nuova fabbrica, ancorché tali siano divenuti in epoca successiva alla sopraelevazione.

Poiché la ratio giustificatrice del diritto all'indennità è costituita dalla maggiore utilizzazione, da parte di colui che realizza la sopraelevazione, dell'area comune su cui sorge il fabbricato mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio nonché dalla più estesa utilizzazione dei beni e servizi comuni, tale arricchimento della posizione di cui sopraeleva in danno degli altri condomini si verifica al tempo della sopraelevazione ed il correlativo diritto all'indennità sorge a favore di coloro che, essendo a quel tempo proprietario delle rispettive unità immobiliari, subiscono detto pregiudizio. Peraltro, a seguito del mutamento, verificatosi al tempo della sopraelevazione, del rapporto tra la posizione del sopraelevante e quella dei proprietari dei piani sottostanti, ai fini della determinazione del valore di mercato delle singole unità immobiliari al momento della loro eventuale alienazione successiva alla sopraelevazione non potrà non tenersi conto di tale mutato equilibrio, con la conseguenza che al proprietario dell'unità alienata sarà corrisposto un prezzo inferiore a quello che gli sarebbe spettato se la sopraelevazione non fosse stata eseguita.

Pertanto, legittimato ad esercitare il diritto all'indennità di sopraelevazione deve ritenersi colui che rivestiva la qualifica di condomino al tempo della sopraelevazione od i suoi successori secondo le regole che disciplinano la successione nei diritti di credito, non colui che sia divenuto successivamente proprietario della singola unità immobiliare; ché, altrimenti, egli conseguirebbe un ingiustificato arricchimento.

In tal senso è, del resto, la giurisprudenza di questa S.C. (cfr. sent. n. 2722 del 27 luglio 1954; sent. n. 3453 del 29 dicembre 1962).

L'accoglimento del secondo motivo determina l'assorbimento del terzo motivo, limitatamente alla posizione del condominio Carassi Del Villar, col quale la ricorrente censura il regolamento dell'onere delle spese di lite operato dalla Corte d'Appello. Con riferimento alle altre parti, il motivo è, invece, infondato, essendosi verificata reciproca soccombenza, che giustifica il ricorso alla parziale compensazione delle spese di lite.

Col quarto ed ultimo motivo la ricorrente rileva che la Corte territoriale ha omesso di confermare la statuizione con la quale il giudice di primo grado dispose la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale.

La doglianza non ha ragione d'essere, poiché è evidente che la sentenza di primo grado, essendo stata riformata solo parzialmente, restò confermata nelle statuizioni non assoggettate a riforma, tra le quali quella relativa alla cancellazione della trascrizione dell'atto introduttivo del giudizio.

L'esito complessivo del giudizio giustifica l'integrale compensazione delle spese della presente fase tra le parti, ad eccezione di quelle relative al rapporto processuale tra il Carassi De Villar e la Immobiliare Guajira s.a., che saranno regolate dal giudice del rinvio.

In definitiva, mentre il ricorso principale e quello incidentale proposto dal Donati vanno rigettati, i due ricorsi incidentali proposti dalla Immobiliare Guajira s.a. vanno accolti limitatamente al secondo motivo, restando assorbito il terzo motivo, limitatamente alla posizione del controricorrente Carassi De Villar; il primo motivo, il quarto degli stessi nonché il terzo motivo, con riferimento alle altre parti processuali, vanno rigettati.

Conseguentemente, l'impugnata sentenza va cassata, in relazione al motivo accolto, e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio, limitatamente alla posizione del Carassi Del Villar, uniformandosi al principio di diritto sopra enunciato.

PQM

p.q.m.

La Corte, riuniti i ricorsi rigetta il ricorso principale e quello incidentale proposto dal Donati; rigetta, altresì, il primo motivo, ed il quarto motivo dei due ricorsi incidentali proposti dalla Immobiliare Guajira s.a. nonché il terzo motivo degli stessi ricorsi, con riferimento alla posizione delle parti diverse dal Carassi Del Villar; accoglie il secondo motivo dei due ricorsi incidentali proposti dalla Immobiliare Guajira s.a., dichiarando assorbito il terzo motivo, limitatamente alla posizione del Carassi Del Villar; cassa l'impugnata sentenza, relativamente al motivo accolto, e rinvia, anche per le spese del presente giudizio tra il Carassi Del Villar e la Immobiliare Guajira s.a., ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, addì 28 maggio 1998, nella camera di consiglio della 2 Sezione Civile.

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 30/11/2012

Numero: 21491

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Uso della cosa comune

Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Sopraelevazione - Art. 1127 c.c. - Limiti - Condizioni statiche - Portata - Accertamento di fatto riservato al giudice di merito - Sussistenza

L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a tre limiti, dei quali il primo (le condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (il pregiudizio delle linee architettoniche e la diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini interessati. Ne consegue che le condizioni statiche dell'edificio

rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 30/11/2012

Numero: 21491

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

Ai fini dell'ordine di demolizione di un fabbricato costruito sopra l'ultimo piano di un edificio, non è necessario che la sopraelevazione comporti un rischio concreto alla stabilità dell'immobile essendo sufficiente la potenziale lesività della sopraelevazione medesima.

INTEGRALE

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 30/11/2012

Numero: 21491

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - sopraelevazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele	- Presidente -
Dott. MATERA Lina	- rel. Consigliere -
Dott. D'ASCOLA Pasquale	- Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo	- Consigliere -
Dott. SCALISI Antonino	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 30828-2006 proposto da:

M.D. (OMISSIS) A.G.
(OMISSIS), M.O. (OMISSIS), M.
M. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA COSTABELLA 23, presso lo studio dell'avvocato LAVITOLA GIUSEPPE,
che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati CANNATA
ALFONSO, TOTINO LUISA;

- ricorrenti -

contro

D.L. (OMISSIS), D.V.
 (OMISSIS), I.R. (OMISSIS),
 elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PIEMONTE 32, presso lo studio
 dell'avvocato SPADA GIUSEPPE, rappresentati e difesi dall'avvocato
 SALLEMI SEBASTIANO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 166/2006 della CORTE D'APPELLO di CATANIA,
 depositata il 20/02/2006;
 udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
 07/11/2012 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;
 udito l'Avvocato TOTINO Luisa, difensore dei ricorrenti che ha
 chiesto l'accoglimento del ricorso;
 udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DEL
 CORE Sergio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso per denuncia di nuova opera depositato il 14-7-1990, I.R., D.V. e D.L., proprietari di un appartamento posto al primo piano di un edificio sito in (OMISSIS), adivano il Pretore di Scicli affinché venisse disposta l'immediata sospensione delle opere intraprese dai coniugi M.A. ed A.G. sul piano di copertura a terrazzo di tale fabbricato. Essi assumevano che le opere denunciate, eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie, avevano determinato un'alterazione della condizioni statiche dell'edificio e pregiudicato l'aspetto architettonico del medesimo.

Il Pretore, dopo aver disposto, inaudita altera parte, la sospensione delle opere, con ordinanza del 2-11-1990 revocava tale provvedimento, rimettendo le parti dinanzi al Tribunale di Modica per la trattazione della fase di merito.

Con atto in riassunzione notificato il 14-12-1990 la I. e i D. chiedevano la condanna dei coniugi M. - A. alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi, con eliminazione delle opere illegittimamente eseguite.

Con sentenza del 23-7-2003 il GOA del Tribunale di Modica rigettava la domanda.

Avverso la predetta decisione proponevano appello gli attori.

Con sentenza depositata il 20-2-2006 la Corte di Appello di Catania, nel rilevare, sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata nella fase cautelare, che il sottotetto realizzato dai convenuti, essendo strutturato in modo da essere usato a fini residenziali; poneva in pericolo la staticità dell'edificio, in riforma della decisione di primo grado condannava il M. e la A. a demolire la sopraelevazione ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi.

Per la cassazione di tale sentenza hanno proposto ricorso, con un unico atto, A.G., in proprio e nella qualità di erede di M.A., deceduto il (OMISSIS), e M.D., M. e O., nella qualità di eredi di M. A., sulla base di tre motivi.

I.R., D.V. e D.L. hanno resistito con controricorso.

A.G. ha depositato una memoria ex art. 378 c.p.c..

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Preliminarmente deve esaminarsi l'eccezione di inammissibilità del ricorso proposto da A.G. in proprio, sollevata dai controricorrenti.

L'eccezione è infondata.

Si osserva, al riguardo, che la sentenza di appello è stata notificata alla A. in proprio il 4-4-2006, e alla stessa A. e a M.M., D. ed O., nella qualità di eredi di M.A. (deceduto il (OMISSIS), durante la decorrenza del termine per l'impugnazione), ai sensi dell'art. 328 c.p.c., il 26-7-2006.

Il ricorso proposto dalla A. in proprio, pertanto, risulta effettivamente tardivo, essendo decorso, al momento della consegna per la notifica all'Ufficiale Giudiziario (7-11-2006), il termine di sessanta giorni dalla data di notifica della sentenza (4-4-2006).

Deve, tuttavia, considerarsi che, avendo gli attori chiesto la condanna dei convenuti alla demolizione della sopraelevazione dagli stessi realizzata, si verte in un'ipotesi di litisconsorzio necessario sostanziale tra la A. e gli eredi di M. A..

Di conseguenza, il ricorso proposto dalla A. in proprio, benchè tardivo, deve ritenersi valido, equivalendo il relativo atto ad una anticipata e spontanea integrazione del contraddittorio che, nella specie, si sarebbe resa comunque necessaria, al fine di garantire la presenza nel giudizio di impugnazione di tutte le parti che hanno partecipato ai precedenti gradi, legate da un rapporto di litisconsorzio necessario (v. Cass. S.U. 20-2-2007 n. 3840).

2) Con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1227 c.c. e del D.M. LL.PP. 24 gennaio 1986 punto b), punto C.9.1.1. Sostengono che le conclusioni cui è pervenuto il giudice di appello contrastano con il tenore della consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. A., dalla quale si evince che le opere eseguite dagli odierni ricorrenti, ove conservino l'attuale uso di sottotetto accessibile e non vengano adibite a fini residenziali, non pregiudicano la staticità dell'edificio e sono conformi alla normativa antisismica. Pertanto, non avendo gli attori provato che il sottotetto sia stato effettivamente adibito ad uso residenziale, previo ottenimento del titolo abilitativo del Comune al mutamento d'uso, non può ritenersi verificato un aggravamento di carichi tale da dar luogo ad un pregiudizio statico per il fabbricato.

Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 1127 c.c.. Ribadiscono che, in mancanza di prova, da parte degli attori, circa l'effettiva utilizzazione del sottotetto in questione a fini residenziali, non può ritenersi violato l'art. 1127 c.c., in quanto la realizzazione del sottotetto accessibile non ha determinato di per sé alcun pericolo per la stabilità dell'edificio condominiale.

Con il terzo motivo i ricorrenti ai dolgono della violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1127 c.c., nonché dell'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia. Sostengono che la Corte di Appello ha errato nel ritenere che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un ostacolo all'esistenza del diritto di sopraelevazione, rimovibile solo con il consenso di tutti i condomini ad eseguire le opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere l'immobile idoneo a sopportare il peso della nuova costruzione. Deducono che, allorchè ai fini della sopraelevazione si renda indispensabile procedere ad opere di rafforzamento, consolidamento e modificazione delle parti comuni, l'esecuzione di tali opere deve ritenersi consentita al proprietario dell'ultimo piano senza necessità del consenso degli altri condomini, così come avviene per le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune previste dall'art. 1102 c.c..

3) I primi due motivi, che in quanto tra loro strettamente connessi possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

Secondo i principi affermati in materia dalla giurisprudenza, l'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a tre limiti, dei quali il primo (le condizioni statiche) costituisce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso di tutti i condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due (il pregiudizio delle linee architettoniche e la diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini interessati (Cass., 27-3-1996 n. 2708; Cass. 26-5-1986 n. 3532). Si è rilevato, in particolare, che l'art. 1127 c.c., comma 2 cit. ha carattere innovativo rispetto al corrispondente R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 12 ed inibisce al proprietario dell'ultimo piano di sopraelevare se le condizioni statiche in atto dell'edificio siano sfavorevoli e se, pertanto, la sopraelevazione richieda opere di rafforzamento e di consolidamento delle strutture essenziali (Cass. Cass. 10-11-1970 n. 2333; Cass. 19-11-1963 n. 2996;).

Le condizioni statiche dell'edificio, pertanto, rappresentano un ostacolo al sorgere ed all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio di tale diritto (Cass. 8-4-1975 n. 1277; Cass. 9-7-1973 n. 1981).

Deve ulteriormente precisarsi che il limite delle condizioni statiche si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione. L'accertamento di tale pericolo costituisce oggetto di un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

Nella specie, la Corte territoriale, sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata durante la fase cautelare, ha accertato, in punto di fatto, che i convenuti hanno realizzato, sul piano di copertura dell'edificio condominiale, un sottotetto diviso in otto vani, dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, e strutturato in modo da essere usato a fini residenziali. Essa ha dato atto che, secondo il consulente tecnico d'ufficio, le opere in questione non pregiudicherebbero la staticità dell'edificio solo se il sottotetto non fosse destinato a fini residenziali, in quanto una simile destinazione comporterebbe un maggior carico di peso sulla struttura dell'edificio, ponendo in pericolo la staticità del fabbricato. Ciò posto e atteso che il sottotetto, per la sua struttura e per i servizi di cui è dotato, è stato realizzato a fini residenziali, sussiste, ad avviso del giudice del gravame, il pericolo per la staticità dell'edificio e la conseguente illegittimità della sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., comma 2; con la conseguenza che, non essendovi né il consenso degli attori all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere l'edificio idoneo a sopportare il peso della nuova costruzione, né la disponibilità dei convenuti all'esecuzione di simili opere, non può che darsi accoglimento alla proposta domanda di demolizione.

Le conclusioni cui è pervenuta la Corte di merito si pongono in linea con i principi di diritto innanzi enunciati, costituendo conseguenza ineccepibile dell'acclarata situazione di pericolo per la staticità dell'edificio, determinata dalla realizzazione di una sopraelevazione che, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, si presta ad una destinazione ad uso residenziale.

Non rileva, in contrario, il fatto che, allo stato, il sottotetto non sia stato ancora effettivamente utilizzato a fini abitativi: come è stato già evidenziato, infatti, agli effetti dell'art. 1127 c.c., comma 2, non è richiesto l'accertamento di un danno arrecato in concreto dalla sopraelevazione, ma è sufficiente che questa possa costituire un potenziale pregiudizio per le condizioni statiche dell'edificio.

E' noto, d'altro canto, che la denuncia di nuova opera può essere proposta anche con riferimento ad opere che, pur se non immediatamente lesive, siano suscettibili di essere ritenute fonte di un futuro danno in forza dei caratteri obiettivi che esse potrebbero assumere se condotte a termine. La condizione dell'azione di nuova opera, pertanto, non deve necessariamente identificarsi in un danno certo o già verificatosi, ma può anche riconoscersi nel ragionevole pericolo che il danno si verifichi in conseguenza della situazione determinatasi per effetto dell'opera portata a compimento (Cass. 22-1-2001 n. 892; Cass. 4-1-1995 n. 141; Cass. 14-4-1992 n. 4531; Cass. 30-7-1988 n. 4802).

Ne discende, anche sotto tale profilo, la legittimità della valutazione espressa dalla Corte territoriale, la quale ha fatto dipendere l'accertamento della situazione di pericolo per la staticità del fabbricato dalla ragionevole probabilità che il sottotetto realizzato dai convenuti, per la sua struttura e i servizi di cui è dotato, venga utilizzato per fini residenziali.

Le ulteriori censure mosse con i motivi in esame in ordine alla ritenuta violazione della normativa antisismica sono inammissibili, per concernendo argomentazioni che, come è stato espressamente precisato a pag. 7 della sentenza impugnata, sono state svolte dal giudice di appello ad *abundantiam* e che, pertanto, non incidono sull'effettiva ratio decidendi, costituita dall'acclarata illegittimità della sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c., comma 2.

E invero, secondo il costante orientamento di questa Corte, è inammissibile il motivo di ricorso per cassazione che censuri una argomentazione della sentenza impugnata svolta ad *abundantiam* e non costituente, pertanto, una ratio decidendi della medesima. Una affermazione, infatti, contenuta nella motivazione della sentenza di appello, che non abbia spiegato alcuna influenza sul dispositivo della

stessa, essendo improduttiva di effetti giuridici, non può essere oggetto di ricorso per cassazione, per difetto di interesse (tra le tante v. Cass. 22-11-2010 n. 23635; 19-2-2009 n. 4053; Cass. 5-6-2007 n. 13068; Cass. 14-11-2006 n. 24209; Cass. 23-11-2005 n. 24591).

4) Il terzo motivo è inammissibile, vertendo su una circostanza irrilevante ai fini della decisione.

La Corte di Appello, dopo aver richiamato i principi enunciati dalla menzionata sentenza n. 2708 del 1996, ha dato atto, con apprezzamento di fatto non censurabile in sede di legittimità, che, nella specie, non sussistono nè il consenso degli attori all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere l'edificio idoneo a sopportare il peso della nuova costruzione, nè la disponibilità dei convenuti all'esecuzione di simili opere.

Pertanto, non essendo emersa nel giudizio di merito la volontà dei coniugi A. - M. di procedere a loro spese ad eventuali opere di rafforzamento e consolidamento idonee a rendere legittima la sopraelevazione, risulta priva di qualsiasi risvolto pratico ogni disquisizione circa la necessità o meno dell'unanime consenso degli altri condomini ai fini della esecuzione di tali interventi.

Orbene, come è stato più volte affermato da questa Corte, l'interesse ad agire, necessario anche ai fini dell'impugnazione del provvedimento giudiziale, va apprezzato in relazione alla utilità concreta derivabile alla parte dall'eventuale accoglimento del gravame, e non può consistere in un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica, non avente riflessi pratici sulla decisione adottata. E', pertanto, inammissibile, per difetto d'interesse, un'impugnazione con la quale si deduca la violazione di norme giuridiche, sostanziali o processuali, che non spieghi alcuna influenza in relazione alle domande o eccezioni proposte e che sia diretta all'emanazione di una pronuncia priva di rilievo pratico (tra le tante v. Cass. 23-5-2008 n. 13373; Cass. 19-5-2006 n. 11844; Cass. 28-4-2006 n. 9877; Cass. 27- 1-2006 n. 1755).

5) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese sostenute dai resistenti nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

PQM

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese, che liquida in Euro 2.095,00, di cui Euro 95,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 7 novembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 30 novembre 2012

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 11/02/2008

Numero: 3196

Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Sopraelevazione - Limiti - Art. 1127, comma 2, c.c. - Divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio - Portata - Fabbricato assoggettato a normativa antisismica - Inosservanza - Presunzione di pericolosità della sopraelevazione - Prova contraria - Necessità

Il divieto di sopraelevazione, per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2, c.c., va interpretato non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture son tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi

integrative dell'art. 1127, comma 2, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico. (Fattispecie relativa ad una sopraelevazione sul lastrico solare eseguita a Napoli, senza il rispetto delle cautele imposte dalla legge n. 64 del 1974).

INTEGRALE

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 11/02/2008

Numero: 3196

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PONTORIERI Franco	- Presidente -
Dott. MENSITIERI Alfredo	- rel. Consigliere -
Dott. SCHETTINO Olindo	- Consigliere -
Dott. BOGNANNI Salvatore	- Consigliere -
Dott. ATRIPALDI Umberto	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

V.M., elettivamente domiciliato in ROMA VIA S. NICOLA DA TOLENTINO 50, presso lo studio dell'avvocato DE TILLA Roberto, che lo difende, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

L.F., COND VIA (OMISSIS) in persona dell'Amministratore pro tempore, D.S.A.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1167/02 della Corte d'Appello di NAPOLI, depositata il 10/04/02;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 07/11/07 dal Consigliere Dott. Alfredo MENSITIERI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SGROI Carmelo, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 2 aprile 1993 L.F. e D.S. A., rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuaria dell'appartamento interno (OMISSIS) facente parte dell'edificio condominiale (OMISSIS) sito all'interno del parco dell' (OMISSIS), denunciavano che il condomino V. M. aveva costruito, da circa due anni, una sopraelevazione sul lastrico solare di sua esclusiva proprietà. Poichè l'opera eseguita violava le norme della legislazione antisismica e del codice civile, le prescrizioni dello strumento urbanistico locale ed una disposizione del regolamento condominiale, lo convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, per sentirlo condannare alla demolizione della

sopraelevazione e, nel caso in cui le strutture dell'edificio fossero ormai già danneggiate, anche al risarcimento del danno in forma specifica o per equivalente.

Il V. si costituiva in giudizio deducendo che la sopraelevazione non aveva arrecato pregiudizio alla stabilità dell'edificio. Si opponeva pertanto alla domanda di demolizione ma non contestava di dover pagare l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c..

Interveniva in giudizio, di sua iniziativa, il Condominio di (OMISSIS), il quale aderiva pienamente alle domande proposte dagli attori.

Espletata una CTU ed acquisiti alcuni chiarimenti da parte dell'ausiliare, il Tribunale adito, con sentenza del 10 luglio 2000, condannava il convenuto a demolire la sopraelevazione ed a pagare le spese processuali, comprese quelle di CTU. Proposto gravame dal soccombente, con sentenza del 10 aprile 2002 la Corte d'appello di Napoli rigettava l'impugnazione e condannava l'appellante alle maggiori spese del grado.

Avverso tale decisione ha proposto ricorso per Cassazione V. M. sulla base di quattro motivi, illustrati da memoria.

Non hanno spiegato attività difensiva in questa sede gli intimati.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso si denuncia, in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, violazione e falsa applicazione degli artt. 1127 e 2697 c.c., nonché motivazione illogica ed insufficiente.

Osserva il ricorrente che, risultando necessario accertare ai fini della legittimità della sopraelevazione la sussistenza delle condizioni espresse dall'art. 1127 c.c., tale indagine era stata effettuata in modo esaustivo dal ctu il quale aveva dichiarato, al termine della sua lunga relazione, che la costruzione realizzata sul solaio di copertura non recava alcun problema alla statica dell'edificio oltre ad armonizzarsi perfettamente con le linee architettoniche dello stesso.

In tale ottica non vi era dubbio che esso ricorrente non doveva fornire alcun tipo di prova in considerazione del fatto che l'ausiliare aveva in maniera completa risposto ai quesiti proposti ed aveva escluso qualsiasi tipo di problema inerente la statica dell'edificio.

Pertanto, ad avviso del V., l'onere di provare la pericolosità della costruzione realizzata nonché la sua inidoneità alla normativa antisismica era a carico dei D.S.- L. e del Condominio di (OMISSIS), i quali lo avevano convenuto affermando che la costruzione realizzata non era conforme al dettato codicistico ed alla normativa antisismica.

Con il secondo mezzo si deduce, sempre in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 c.c., nonché motivazione illogica e contraddittoria.

Rileva il ricorrente che a fronte di una relazione tecnica che aveva descritto le opere realizzate ed aveva espresso, nei limiti delle indagini ordinate, un giudizio positivo sulla compatibilità delle stesse con la statica del fabbricato, risultava difficilmente comprensibile ritenere che il ctu non avesse adempiuto al suo mandato e non avesse dato una chiara e inequivocabile risposta ai proposti quesiti.

D'altronde, se i giudici del merito avessero ritenuto che la relazione tecnica non fosse sufficientemente esaustiva, avevano il dovere di richiedere nuovi chiarimenti o addirittura la nomina di un nuovo consulente, ma non potevano di certo sostituirsi all'ausiliare e risolvere una questione puramente tecnica da soli, sulla base di semplici deduzioni e senza alcun parametro di riferimento.

Evidenzia che dovevano considerarsi viziate le argomentazioni dei giudici d'appello secondo cui le indagini effettuate dal ctu non risulterebbero idonee essendo indispensabile nel caso di specie un accertamento di carattere quantitativo non richiesto dal V. neppure in secondo grado.

Invero alla richiesta del CTU ing. C. al giudice di primo grado se la sua indagine dovesse essere di tipo qualitativo o quantitativo e se la verifica alle norme antisismiche doveva interessare l'intero edificio - con costi e tempi molto elevati soltanto la nuova costruzione, quel giudice aveva disposto con ordinanza che la compatibilità statica della sopraelevazione fosse effettuata in base ad

una indagine di tipo qualitativo e che la verifica alla normativa antisismica fosse limitata alla sola sopraelevazione.

Puntualizza che l'accertamento dell'ausiliare d'ufficio secondo cui la sopraelevazione era stata costruita in modo tale che per i materiali utilizzati, per la tecnica adoperata e per il suo totale ed effettivo peso rispondeva alla norme antisismiche e non procurava alcun danno all'edificio ed agli appartamenti sottostanti, era stato ampiamente confermato da una successiva perizia disposta da esso V. in data 27 dicembre 2001 nella quale l'Ing. C. A., dopo aver esaminato i luoghi e gli atti, aveva integralmente confermato le conclusioni del ctu avvalorandole con tutte le prove tecniche ritenute opportune e i calcoli di carico che mancavano nella relazione tecnica d'ufficio.

Con il terzo motivo si denuncia, in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, omessa ed insufficiente motivazione in merito al dissenso verso le conclusioni formulate dalla CTU. Osserva il ricorrente che costituendo la ctu, per le sue valutazioni tecniche, fonte oggettiva di prova, i giudici d'appello, per disattenderla, avrebbero dovuto esprimersi con motivazione ampia da un punto di vista tecnico ancor prima che giuridico, giustificando il proprio dissenso in base ad un iter logico immune da deficienze in contraddizione e senza limitarsi ad affermazioni meramente apodittiche.

Con il quarto mezzo si deduce, infine, in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3, 4 e 5, violazione e falsa applicazione della L. 2 febbraio 1974, n. 64, art. 14, errata interpretazione dell'art. 1127 c.c., nonché motivazione illogica.

Definisce il V. totalmente immotivata ed arbitraria la presunzione di pericolosità della sopraelevazione desunta dalla Corte territoriale dal fatto che la costruzione realizzata non fosse formalmente corrispondente alla citata L. n. 64 del 1974, avendo l'ausiliare affermato che tutta la costruzione poteva ritenersi una costruzione di modesta entità costituita da materiali leggeri il cui peso totale era contenuto entro i limiti della portata del solaio di copertura preesistente e che pertanto nessun problema vi era alla statica dell'edificio.

Del resto i giudici d'appello non avevano tenuto conto del fatto che la necessità di conformità della sopraelevazione alle norme di legge andava valutata in modo diverso a seconda che l'edificio oggetto di causa fosse di epoca successiva o meno all'entrata in vigore della legge in discorso.

Trattandosi pertanto di edificio realizzato nel 1956 la conformità prevista dall'art. 14 doveva necessariamente essere intesa in senso sostanziale e non formale come ritenuto dal ctu di prime cure, secondo il quale la stessa sopraelevazione, pur non rispettando le formalità imposte dalla legge, si conformava, per le modalità con le quali era stata costruita, ai principi generali di sicurezza ad eventuali azioni sismiche, rispondendo di fatto alle disposizioni in materia antisismica.

Il ricorso è infondato per le ragioni che qui di seguito vanno ad esporsi.

Richiamando Cass. S.U. sent. n. 1552/86, ha affermato la Corte del merito che l'art. 1127 c.c., comma 2, che vieta la sopraelevazione qualora le condizioni statiche dell'edificio non la consentano, va interpretato non (restrittivamente) nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma (estensivamente) nel senso che il divieto sussiste anche nel caso che le strutture dell'edificio sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentono di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, se le leggi antisismiche prescrivono particolari cautele tecniche da adottarsi nella sopraelevazione di edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127 c.c., comma 2, e se ne deve tenere conto al fine di accertare od escludere il limite, di natura inderogabile, posto da tale norma al diritto del condomino.

La fonte del diritto del condomino di sopraelevare va ricercata, quindi, secondo i giudici d'appello, nella norma codicistica interpretata in collegamento con le speciali prescrizioni antisismiche, per cui tale diritto sorge solo nel momento in cui la stabilità strutturale dell'edificio in condizioni di quiete lo consente o, nelle zone sottoposte a rischio sismico, solo nel momento in cui la struttura del fabbricato è adeguata al grado di sismicità della zona e, perciò è pronta a sopportare la sopraelevazione.

Con la conseguenza che la domanda di demolizione può essere paralizzata solo dalla prova che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante è adeguata a fronteggiare il rischio sismico; tal che se tale prova non è acquisita, il diritto di sopraelevare non può sorgere.

Nel caso di specie ha ritenuto la Corte territoriale che agli atti non fossero acquisiti elementi sufficienti che potessero seriamente e scientificamente dimostrare la sicurezza antisismica della sopraelevazione e dell'edificio sottostante.

Era certo, invero, che il fabbricato, costruito nel 1956, mai era stato reso conforme alle prescrizioni tecniche dettate dalla legislazione speciale (L. n. 64 del 1974, in particolare l'art. 14); risultava dalla CTU che la sopraelevazione non rispettava la normativa antisismica; era incontrovertito che il V. mai aveva presentato una progettazione antisismica (con tutte le relazioni connesse) non solo dell'opera da realizzare (e poi concretamente eseguita) ma anche dell'intero edificio; del pari era pacifico che il V. mai aveva fatto eseguire una verifica della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato.

A fronte della presunzione di pericolosità derivante dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalla normativa speciale, l'unica ragione che il V. aveva addotto per sostenere la tesi dell'idoneità dell'edificio a resistere alle sollecitazioni di un eventuale evento tellurico era che, in occasione del sisma del 1980, il fabbricato non aveva riportato danni, ed era questa, del resto, la motivazione di fondo che aveva indotto il ctu ad esprimere un giudizio di non pericolosità dell'opera.

L'argomento, ad avviso della Corte napoletana, era tuttavia inaccettabile non essendo la constatazione della mancata sofferenza del fabbricato nel corso del sisma del 1980 nè significativa nè tanto meno decisiva stante la varietà e diversità di direzioni (verticali, orizzontali, torcenti etc..) delle sollecitazioni telluriche e la differente reattività di un medesimo edificio a due eventi tellurici della medesima forza e intensità a seconda della direzione che può assumere l'onda sismica rispetto al posizionamento sul territorio dell'immobile.

Poichè ciò che conta è che l'edificio sia dotato di un sufficiente coefficiente di resistenza per fronteggiare, da ogni direzione, tutti gli eventi che prevedibilmente possano interessare quella determinata zona territoriale, dotazione da dimostrarsi in concreto con tutte le verifiche che la legge impone inderogabilmente in queste situazioni, si ritornava, ad avviso dei giudici d'appello, al problema centrale:

a mancanza di prova circa l'idoneità antisismica della struttura, prova non ricavabile neppure dalla CTU o dalla consulenza di parte dell'ing. C.A..

L'ausiliare d'ufficio aveva ammesso di non aver esaminato il progetto originario dell'edificio, di non aver proceduto alle verifiche delle fondazioni, della struttura nel suo complesso e dei singoli elementi che la componevano; aveva affermato altresì che sarebbe stato indispensabile un accertamento più approfondito, di carattere quantitativo, peraltro molto costoso (L. un centinaio di milioni) comportando molteplici saggi nelle diverse proprietà individuali e nelle fondazioni e una verifica statica assai complessa (saggi e verifica che il V., probabilmente spaventato dalla spesa da sostenere, si era ben guardato dal chiedere anche in sede di gravame); aveva dichiarato di essersi limitato in buona sostanza a prendere visione dall'esterno dell'edificio e della sopraelevazione (attività chiaramente inadeguata alla soluzione della problematica posta dalla legislazione antisismica).

Il consulente di parte, dal canto suo, pur avendo eseguito una serie di calcoli per dimostrare che il coefficiente di resistenza dell'edificio, a seguito della costruita sopraelevazione, era sì leggermente diminuito, ma comunque sempre nei limiti del consentito, aveva tuttavia compiuto un'indagine meramente astratta consistita in una serie di numeri che, inseriti in un elaboratore, avevano fornito determinati risultati, ignorandosi però se concretamente essi potessero riferirsi al fabbricato oggetto di causa.

Anche l'ausiliare di parte infatti non aveva eseguito alcun accertamento sulle fondazioni e sulla struttura.

Ebbene, come ognuno vede, tali considerazioni, condotte nell'ambito di una corretta interpretazione delle norme codicistiche (art. 1127 c.c) e speciali in tema di prescrizioni antisismiche (L. n. 64 del 1974, art. 14) e sorrette da motivazione adeguata, immune da vizi logici e pertanto incensurabile in questa sede di legittimità, resistono alle censure mosse dal V. sia in punto assenza di prova delle condizioni di sopraelevabilità dell'immobile oggetto di causa, sicuramente incombente sull'attuale ricorrente come ricavasi, in parte motiva, dalla stessa sentenza delle sezioni unite di questa Corte richiamata da entrambe le parti (la n. 1552 del 1986), sia in punto valutazione delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio e di quella di parte, a fronte delle cui lacune i giudici d'appello hanno comunque implicitamente fornito le ragioni del non aver disposto il supplemento o il rinnovo delle indagini, consistenti nell'ingente spesa che le stesse avrebbero comportato e nel disinteresse mostrato sul punto dallo stesso V., parte interessata a dare, con l'indagine suppletiva, la prova del suo diritto di erigere la sopraelevazione.

Alla stregua delle svolte argomentazioni il proposto ricorso va respinto, mentre il ricorrente evita le spese di questo giudizio stante la mancata costituzione degli intimati.

PQM

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, il 7 novembre 2007.

Depositato in Cancelleria il 11 febbraio 2008

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 15/02/1999

Numero: 1263

In caso di sopraelevazione eseguita su terrazzo di edificio condominiale, l'indennità spettante, ai sensi dell'art. 1127 c.c., ai condomini proprietari delle unità immobiliari sottostanti è correttamente calcolata in base alla superficie occupata dalla nuova fabbrica, compresa la porzione di essa già occupata da preesistenti manufatti di proprietà condominiale inglobati nella nuova costruzione, e senza tenere conto, invece, della porzione di terrazzo esterno protetta soltanto da tende o altro materiale (c.d. pensiline), ancorché riservata ad uso esclusivo del condomino sopraelevante.