

Condominio – Sopraelevazione su lastrico di proprietà esclusiva

Condominio – Limite alla legittimità di sopraelevazione su un lastrico solare di proprietà esclusiva – Esame da parte del giudice sull'influenza dell'opera sul decoro architettonico dello stabile condominiale - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 10848 del 18 aprile 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Fatto. I vari condomini avevano convenuto in giudizio avanti al Tribunale competente un condomino, proprietario esclusivo del lastrico solare, per avere lo stesso illegittimamente sopraelevato su di esso, in violazione del regolamento condominiale contrattuale, danneggiando, in particolare, il decoro architettonico del fabbricato. Chiedevano, pertanto, l'eliminazione dell'opera e, in ogni caso, la condanna del convenuto all'eliminazione dell'opera ed al pagamento dell'indennità di sopraelevazione.

Il convenuto chiedeva il rigetto della domanda perché infondata.

Il giudice di primo grado respingeva le domande, mentre la Corte d'Appello riformava parzialmente la sentenza, impugnata dai ricorrenti, riconoscendone la fondatezza soltanto relativamente all'obbligo del condomino convenuto di versare agli altri condomini l'indennità di sopraelevazione.

Per contro la Corte distrettuale escludeva che la detta sopraelevazione avesse leso l'aspetto architettonico dello stabile, assumendo che: "la circostanza che dalla modifica di una cosa propria possa anche poi derivare un'incidenza dell'aspetto architettonico è in tutta evidenza un riflesso assolutamente fisiologico dell'utilizzo dei beni propri all'interno di un condominio, vigendo esclusivamente i limiti di non pregiudicare i diritti altrui, quali il prestigio dell'immobile, le prese d'aria e di luce ecc.; del resto l'accoglimento della tesi di parte appellante si risolverebbe di fatto nel considerare implicitamente estinto il diritto di sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c.".

Avverso detta decisione hanno proposto ricorso per cassazione i condòmini appellanti, rilevando che il giudice d'appello aveva escluso l'illegittimità della sopraelevazione, non considerando che il regolamento condominiale contrattuale impediva esplicitamente la realizzazione di qualsiasi opera idonea ad alterare il decoro del fabbricato ed aveva, altresì, erroneamente ritenuta legittima l'apposizione di due cancelli collocati a chiusura degli accessi esclusivi (sostenendo che la controparte non aveva mai contestato che le opere costituissero innovazioni, mentre, comunque, non poteva richiedersi alcuna delibera assembleare autorizzativa dell'intervento nella specie, non essendo stato leso in concreto il decoro architettonico e non trattandosi di un'innovazione ex art. 1120 c.c.) .

Condominio – Sopraelevazione su lastrico di proprietà esclusiva

Decisione. La Suprema Corte ha ritenuto entrambi i motivi di gravame fondati ed ha, quindi, accolto il ricorso, rimettendo la causa ad altra sezione della Corte d'appello per un riesame della questione alla luce dei principi esposti a seguire.

Sul primo motivo. Circa la legittimità della sopraelevazione, anzitutto, si è evidenziato che la sentenza impugnata si era posta in contrasto evidente sia con l'orientamento costante della Cassazione, sia e soprattutto, con "il chiaro disposto dell'art. 1127, II e III comma c.c., secondo cui la sopraelevazione non è ammessa, non solo se le condizioni statiche dell'edificio non lo permettono, ma anche se risulti lesiva dell'aspetto architettonico dell'edificio" ed ha aggiunto, in particolare, che "il giudice del merito non poteva considerare legittima la costruzione senza valutarne di fatto l'impatto sull'aspetto architettonico dell'edificio in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile, ma era tenuto ad esaminare se la nuova opera si armonizzasse con dette caratteristiche o se ne discostasse in modo apprezzabile, tenendo conto anche di possibili previsioni del regolamento condominiale di natura contrattuale, eventualmente (come si assumeva avvenuto nella specie) più restrittive, mentre doveva considerarsi irrilevante che la costruzione fosse stata eretta su un lastrico esclusivo, operando anche in tal caso i limiti di cui all'u.c. dell'art. 1127 c.c. cit."

Sul secondo motivo

La Corte d'Appello ha ritenuto – erroneamente a giudizio della Cassazione – inammissibile il motivo d'appello sulle apposizioni dei cancelli posti a chiusura degli accessi al suo appartamento, avendo il condomino ammesso che l'intervento costituiva un'innovazione, come tale bisognosa dell'approvazione dell'assemblea (che in concreto era mancata).

Infatti, riesaminando i motivi di gravame relativi alla sentenza di primo grado, risulta espressamente che l'autore della sopraelevazione aveva specificamente sostenuto che nessuna autorizzazione assembleare era necessaria nella specie, sia perché non risultava dall'apposizione dei cancelli alcun danno al decoro dello stabile, sia perché l'autorizzazione serviva solo in presenza di un'innovazione (nella specie, come detto, inesistente).

Il motivo, pertanto, non potendo essere ritenuto inammissibile, dovrà essere ulteriormente vagliato nel merito dal giudice del rinvio.

Breve commento

La sentenza della Suprema Corte appare ineccepibile, perché logica, ben motivata, in sintonia con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità e, soprattutto, con la lettera e la ratio della normativa codicistica di cui all'art. 1127 c.c. sopra citata.