

Condominio – Sopraelevazione – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 33104 del 10 novembre 2021 - commento

Lastrico solare di proprietà esclusiva – Costruzione in sopraelevazione – Aspetto architettonico e decoro architettonico – Nozioni differenti ma complementari - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 33104 del 10 novembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di appello di Roma confermava la sentenza di primo grado che aveva ordinato la demolizione di un manufatto realizzato da due condomini sul lastrico solare di proprietà esclusiva, avendo leso sia il decoro architettonico, sia l'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, che era caratterizzato da un rilevante valore artistico (dalla CTU, infatti, risultava che il palazzo presentava un determinato e preciso stile; aveva predominanti colori chiari ed omogenei; era in ottimo stato di manutenzione).

I condomini proponevano, con particolare riferimento a tale specifica questione, ricorso per Cassazione lamentando che il giudice di secondo grado non aveva ritenuto sussistente una differenza ontologica tra la lesione dell'aspetto architettonico (art. 1127 c.c.) e la lesione del decoro architettonico (art. 1120 c.c.). La sopraelevazione, non concretamente visibile e pienamente legittima, peraltro, aveva sostituito in modo migliorativo una preesistente struttura metallica fatiscente e di data risalente.

La Corte Suprema dichiarava l'infondatezza integrale del ricorso.

DECISIONE. Osservava la Corte che l'aspetto architettonico di cui all'art. 1127, co. 3, c.c., quale limite alla sopraelevazione, si riferisce ad una nozione sicuramente diversa da quella di decoro architettonico (artt. 1120 e 1122 c.c.), poiché l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve 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, in modo percepibile da qualunque osservatore. A tale fine l'indagine di fatto del giudice di merito deve essere *effettuata esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile* (tra tutte cfr. Cass. 28 giugno 2017, n. 16258).

Pur tuttavia, sempre la Corte ha affermato che le due nozioni, di aspetto architettonico e decoro architettonico, sono complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, con la conseguenza che *anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista* (per tutte cfr. Cass. 12 settembre 2018, n. 22156).

Nella sentenza impugnata il manufatto costruito dai condomini sul lastrico solare esclusivo aveva superato entrambi i limiti posti dalle norme richiamate, essendo avulso dal contesto dell'edificio e visibile, anche se parzialmente dalla strada pubblica, sicuramente dalle finestre degli attori e da altri fondi privati. In ambito condominiale, infatti, *tutte le facciate del fabbricato contribuiscono a connotarne l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali, imprimendogli*

Condominio – Sopraelevazione – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 33104 del 10 novembre 2021 2021 - commento

una fisionomia autonoma e un particolare pregio artistico.