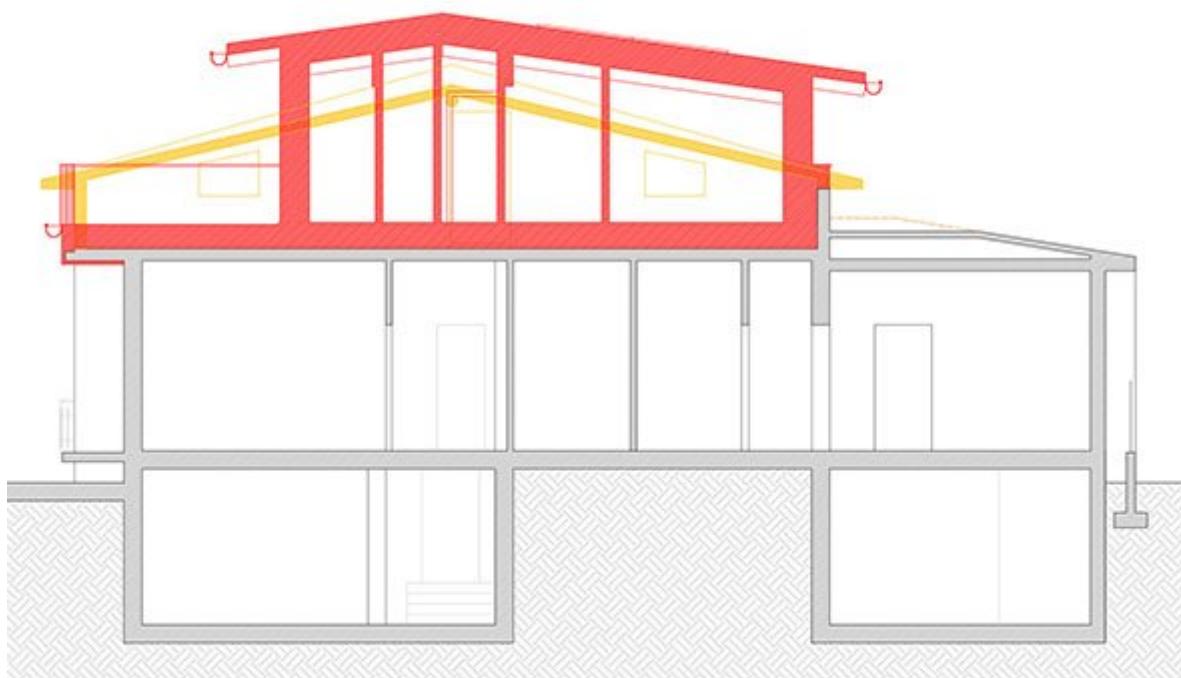


Diritto di sopraelevazione? No se pregiudica le condizioni statiche dell'edificio

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CROTONE, 24 FEBBRAIO - In tema di sopraelevazioni, le condizioni statiche dell'edificio costituiscono un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. e non l'oggetto di verificazione e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso. Questo è quanto stabilito dalla Corte di , sez. II Civile, ordinanza n. 2000/20, depositata il 29 gennaio.

Il caso. Il Tribunale adito accoglieva la domanda proposta da un Condominio dichiarando contrario ai limiti posti dall'art. 1127 c.c., comma 2, il manufatto realizzato sulla terrazza di copertura dell'edificio e comunicante con il sottostante appartamento di proprietà della convenuta e conseguentemente ne ordinava rimessione in pristino.

Avverso tale sentenza, la convenuta interponeva appello. La Corte d'Appello territoriale confermava la decisione di primo grado qualificando la nuova opera , ovvero un bagno con ripostiglio al quale si accedeva tramite scala a chiocciola aperta con foratura del solaio, come "sopraelevazione" realizzata in carenza di verifiche dinamiche sulle condizioni statiche dell'edificio anche in considerazione della normativa regionale antisismica.

Avverso tale sentenza, l'appellante proponeva ricorso per cassazione. La Suprema Corte innanzitutto affermava che la Corte d'appello aveva correttamente qualificato come "sopraelevazione", agli effetti

dell'art. 1127 c.c., il manufatto realizzato dalla ricorrente sulla terrazza di copertura dell'edificio condominiale. Difatti, "Ai fini dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione di edificio condominiale è, infatti, costituita dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche".

- Nella definizione enunciata dalla stessa Corte "la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. comprende, peraltro, non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato". Inoltre, "l'art. 1127 c.c. sottopone, poi, il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ai limiti dettati dalle condizioni statiche dell'edificio che non la consentono, ovvero dall'aspetto architettonico dell'edificio stesso, oppure dalla conseguente notevole diminuzione di arie e luce per i piani sottostanti".

- In riferimento al limite delle condizioni statiche, la giurisprudenza aveva, altresì, chiarito l'assolutezza del divieto "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. Ne consegue che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verificazione 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".

Nel caso in esame, la ricorrente aveva omesso di verificare la conformità del fabbricato alle prescrizioni tecniche previste dalla legislazione speciale antisismica, e, in sede di giudizio, avrebbe dovuto produrre elementi sufficienti a dimostrarne la sicurezza in tal senso secondo un'indagine rimessa al giudice di merito, correttamente motivata e dunque sottratta alle censure.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava la ricorrente al rimborso delle spese sostenute dal Condominio controricorrente.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express