



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani
Roma
Trinitapoli
Corato
Andria
Ruvo di Puglia
Cerignola

• APPROFONDIMENTI •

CONDOMINIO – SOPRAELEVAZIONE IN DIFFORMITÀ CON LEGGI ANTISISMICHE – ILLEGITTIMITÀ.

Nell'ordinanza in commento (n. 32281/2023), la Corte di Cassazione ha disposto che la sopraelevazione realizzata in contrasto con la normativa antisismica si presume pericolosa, dunque, l'opera risulta essere incompatibile con il divieto di cui all'art. 1127 c.c.

Nel caso che ci occupa, l'odierno ricorrente aveva convenuto in giudizio la controparte per la demolizione della sopraelevazione da quest'ultimo eseguita al secondo piano di una unità immobiliare in comproprietà tra le parti, in quanto costruita in difformità con la normativa urbanistica. Risultata essere soccombente sia nel primo che nel secondo grado di giudizio, la parte proponeva l'odierno ricorso per cassazione, lamentando che la costruzione oggetto di causa non rispettava la normativa urbanistica antisismica.

La Corte di Cassazione, nell'esaminare la questione, ha ritenuto errata la decisione della Corte d'Appello e ha esposto quanto segue.

Tenendo in considerazione quanto disposto dall'art. 1127 "Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio" c.c., in particolare dai commi 2 e 3, la Corte precisa che la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono; tale divieto va inteso in senso estensivo, dunque, atteso che le leggi antisismiche prevedono l'adozione di particolari cautele tecniche, sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, c.c. Ne consegue che, l'inosservanza delle predette norme determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione, superabile, esclusivamente, mediante prova che non solo la sopraelevazione, ma anche la sottostante struttura, siano idonee a fronteggiare il rischio sismico. Ed ancora, la Corte evidenzia che in siffatta ipotesi non possa aver rilievo

il conseguimento di una eventuale sanatoria, non essendo il provvedimento collegato ad un giudizio tecnico di conformità.

Rapportando tutto quanto addotto al caso di specie, mancando la prova suddetta e essendo certo il contrasto della sopraelevazione con la normativa antisismica, la Corte ha rilevato la pericolosità dell'opera e, di tal guisa, l'incompatibilità con il divieto di cui al citato art. 1127.

Per tali motivi, in accoglimento dei primi due motivi di ricorso, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, con rinvio alla medesima Corte d'Appello in diversa composizione.

ORDINANZA

sul ricorso ____/2020 R.G. proposto da:

M. N., (C.F. _____), elettivamente domiciliato in ROMA in VIA M. C. n. ___, presso lo studio dell'avvocato G. R. (C.F. _____) che lo rappresenta e difende giusta procura in atti;

- Ricorrente -

contro

M. S. (C.F. _____), rappresentato e difeso dall'avvocato G. C. (C.F. _____), giusta procura in atti, ed elettivamente domiciliato in ROMA VIA D. C. A. n. ___, presso lo studio dell'avvocato M. T. S. (_____);

- Controricorrente -

avverso la sentenza n. 2641/2019 della CORTE DI APPELLO DI B., depositata il 23.12.2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/10/2023 dal Consigliere G. G.;

Osserva

1. N. M. convenne in giudizio S. M., chiedendo che il convenuto fosse condannato a demolire la sopraelevazione da costui eseguita al secondo piano di un immobile in comproprietà, nonché a risarcire il danno quantificato in € 50.000,00, perché costruita in spregio della normativa regolante il diritto di proprietà e di quella urbanistica.

Il Tribunale, esperita c.t.u., rigettò la domanda.

2. La Corte d'appello di B. disattese l'impugnazione proposta dall'attore, affermando, per quel che qui rileva, che *«Dalle risultanze peritali di ufficio è emerso chiaramente la non pericolosità della sopraelevazione in rapporto con le capacità statiche delle strutture portanti del fabbricato. Il CTU ha sì acclarato che l'immobile non è conforme alla normativa urbanistica, ma i vizi sono sanabili ex L.R. 49/14 e che "quanto realizzato non ha una rilevanza sismica e non induce a fenomeni di instabilità dell'intera struttura ma solo ad una criticità strutturale solo su alcuni elementi strutturali che opportunamente rinforzati rendono gli stessi sicuri per la loro funzione statica, evidenziando che tale criticità deriva da una condizione di carico stremo, così come normativa prescrive, ma notevolmente inferiore a quello normale di esercizio, quindi non insiste [esiste?] al momento un pericolo imminente di collasso di tali elementi strutturali"»*.

3. Avverso la sentenza d'appello N. M. propone ricorso fondato su tre motivi.

L'appellato resisteva con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

4. Con i primi due motivi, tra loro osmotici, il ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione di una congerie di norme: artt. 27, co. 2, 31, co. 2, 33, co. 3, 52, 83, 84, 90, 93, 94, 97 del d.P.R. n. 380/2001, della l. regionale n. 14/2009, dell'art. 112 cod. proc. civ., degli artt. 871, 872, 1102, 1108, 1117, 1120, 1122, 1127, 2697 cod. civ., 52, 83, 84, 90, 93, 94 e 97 del d.P.R. n. 380/2001.

Il ricorrente lamenta che sulla base degli atti prodotti in giudizio ed esaminati dal c.t.u., la costruzione non rispettava la normativa urbanistica e la Corte locale aveva errato nell'affermare che quanto riscontrato non aveva rilevanza sismica, sussistendo, per contro un danno strutturale accertato dal c.t.u. Inoltre evidenzia la lesione del decoro architettonico dell'edificio, poiché le opere incidono sulla sagoma e sulla facciata dello stesso.

4.1. Il complesso censorio è fondato nei sensi e limiti di cui appresso.

Va, in primo luogo, sgombrato il campo dalla denuncia di plurime violazioni della normativa urbanistica, le quali, intanto possono rilevare, in quanto da esse scaturisca una lesione del diritto soggettivo dell'attore; fermo restando che di esse violazioni il giudice ordinario, in tal caso, conosce solo incidentalmente e al solo fine di verificare la lesione del diritto soggettivo, la quale, salvo la violazione della normativa sulle distanze, può essere risarcita solo con la condanna pecuniaria.

Delle altre norme evocate l'unica che in questa sede rileva è quella di cui all'art. 1127, commi 1 e 2, cod. civ.

Quanto al decoro architettonico va immediatamente chiarito trattarsi di prospettazione del tutto nuova, fatta valere in questa sede per la prima volta, non constando dalla sentenza impugnata che abbia formato oggetto del dibattito fra le parti (né il ricorrente allega specificamente, con gli atti pertinenti, che una simile questione era stata posta).

Occorre soffermarsi sul comma due dell'articolo in esame, il quale dispone: «*La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono*».

Questa Corte, per le implicanze di salvaguardia di beni primari, in primo luogo la vita, ha più volte chiarito che 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 sono 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 (Sez. 2, n. 2000, 29/01/2020, Rv. 656854). Precisandosi ulteriormente (sempre con la medesima sentenza citata) che il limite delle condizioni statiche dell'edificio, cui l'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano, è espressione di un divieto assoluto, al quale 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 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 (Rv. 656854-01).

Ed ancora. L'art. 1127, comma 2, c.c., il quale fa divieto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale di realizzare sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato e consente agli altri condomini di agire per la demolizione del manufatto eseguito in violazione di tale limite, impedisce altresì di costruire sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, fondandosi la necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica su una presunzione di pericolosità, senza che abbia rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio, atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (Sez. 2, n. 2115, 29/01/2018, Rv. 647154-01; conf. Cass. n. 10082/2013).

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 (Sez. 2, n. 21491 del 30/11/2012, Rv. 624235-01, in parte).

Intangibile l'apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, quel che qui appare meritevole di censura, per falsa applicazione dell'art. 1127, co. 2, cod. civ., è l'aver la sentenza impugnata interpretato la predetta norma nel senso che la sopraelevazione non è vietata ove non esista «*al momento un pericolo imminente di collasso (...) [di taluno degli] elementi strutturali*». Nella specie, come si è visto il c.t.u. ha accertato «*una criticità strutturale solo su alcuni elementi strutturali che opportunamente rinforzati rendono gli stessi sicuri per la loro funzione statica*».

La norma è posta a salvaguardia delle condizioni statiche dell'edificio. Una tale salvaguardia deve sussistere "ex ante", nel senso che la sopraelevazione, per come messa in opera, se foriera di un tal pericolo, il quale non deve raggiungere la soglia della «*imminenza di collasso*», risulta "contra legem". Da ciò deriva, come conseguenza univoca che, siccome per il rispetto della normativa antisismica (vanno richiamate le pronunce di cui sopra), l'assenza di pericolo non può derivare da interventi futuri e incerti, affidati alla buona volontà del sopraelevante, ma deve essere sussistente e intrinseco alla nuova opera, avuto riguardo alle condizioni dell'edificio.

5. Il terzo motivo, riguardante il capo delle spese, resta ovviamente assorbito.

6. La sentenza impugnata deve, pertanto, essere cassata con rinvio, perché si faccia applicazione del principio di diritto sopra espresso. Il Giudice del rinvio regolerà le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie i primi due motivi del ricorso nei sensi e limiti di cui in motivazione e dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata, in relazione agli accolti motivi, e rinvia alla Corte d'appello di B., in altra composizione, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità

Così deciso in Roma nella camera di consiglio ...