

0023256/16



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FELICE MANNA - Presidente -  
Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -  
Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -  
Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -  
Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

U.d. 06/10/2016 - PU  
Cae. 23256

R.G.N. 16151/2012

Rep. 

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 16151-2012 proposto da:

CONDOMINIO PALAZZO VIALE RIMEMBRANZE,  
in persona dell'amministratore pro tempore  
ANNA, elettivamente domiciliato in ROMA,

- *ricorrente* -

*contro*

ANNA MARIA, rappresentato e difeso dall'avvocato  
DOMENICO ;

- *controricorrente* -

2007/16

avverso la sentenza n. 544/2011 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 13/05/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/10/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito l'Avvocato per delega dell'Avvocato ;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO, il quale ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso, assorbiti i restanti.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso per denuncia di nuova opera del 30 ottobre 1990 proposto davanti al Pretore di Calabro, l'amministratore del Condominio Palazzo Viale Rimembranze, di Calabro, premesso che nel mese di giugno 1990 la condomina Anna Maria proprietaria di un appartamento al settimo piano e della contigua terrazza compresi nell'edificio condominiale del Palazzo scala A, assumendo che sul lastrico solare sovrastante il suo appartamento si verificavano infiltrazioni di aria fredda o calda, a seconda delle stagioni, aveva ottenuto dall'assemblea condominiale, costituita in difetto del numero legale, l'autorizzazione ad eseguire la copertura a tetto della propria unità immobiliare; che la stava procedendo alla copertura di metà dell'area interessata dalla terrazza, eseguendo una sopraelevazione con innalzamento dei muri maestri per la realizzazione di un altro appartamento; che tali opere recavano un grave pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, che sorgeva in area già interessata da episodi di instabilità geologica, perchè lo appesantivano di un apporto edilizio, e provocavano altresì una



manifesta alterazione dell'aspetto architettonico; ciò premesso, chiedeva al Pretore di Calabro di ordinare ad Anna Maria

l'immediata sospensione dei lavori edilizi in atto, nonché di disporre per il prosieguo del giudizio davanti al giudice competente per sentir dichiarare l'illegittimità dell'opera nuova iniziata nell'estate 1990, di ordinare la riduzione in pristino dei luoghi e di condannare la convenuta al risarcimento dei danni prodotti al condominio. Il Pretore, assunte sommarie informazioni, ordinava alla convenuta l'immediata sospensione dei lavori, che poi confermava dopo la comparizione delle parti, rimettendo le stesse davanti al Tribunale di Rossano competente per la trattazione della causa. Con atto di citazione in riassunzione del 29 gennaio 1991 il Condominio Palazzo conveniva così la signora Anna Maria davanti al Tribunale di Rossano, ribadendo le richieste avanzate in sede sommaria. Si costituiva in giudizio Anna Maria contestando la domanda proposta dal Condominio, eccependo, in particolare, che l'opera denunciata era stata iniziata con il previo consenso dei condomini e, comunque, era stata eseguita su una terrazza di esclusiva proprietà della deducente, che perciò non era tenuta a chiedere alcuna preventiva autorizzazione al Condominio. Inoltre, la convenuta osservava che la chiusura e la copertura del terrazzo di sua proprietà esclusiva erano state eseguite in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Calabro in data 1 agosto 1990. Ancora, la convenuta proponeva domanda riconvenzionale nei confronti del condominio Palazzo per ottenere il pagamento della somma di £. 7.245.000, oltre interessi e rivalutazione, per spese anticipate relative alla riparazione del tetto comune del palazzo. Espletate due CTU, il Tribunale di



Rossano, Sezione Stralcio, con sentenza del 13 giugno 2005, rigettava la domanda del Condominio Palazzo perché infondata e comunque non provata, mentre accoglieva la domanda riconvenzionale, condannando il Condominio a rimborsare la somma anticipata.

Il Condominio Palazzo proponeva appello e si costituiva in sede di gravame Anna Maria. Dopo aver disposto la rinnovazione delle indagini peritali, con sentenza del 13 maggio 2011 la Corte d'Appello di Catanzaro riformava la decisione di primo grado limitatamente al disposto accoglimento della riconvenzionale, ritenendo sprovvisto di prova l'allegato anticipo da parte delle della somma occorsa per i lavori, mentre, sulla base degli accertamenti tecnici esperiti, ribadiva che la sopraelevazione denunciata non ledesse l'aspetto architettonico né la statica dell'edificio, neppure quanto ai pericoli sismici.

Il Condominio Palazzo ha proposto ricorso articolato in tre motivi, cui resiste con controricorso Anna Maria.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

I. Il primo motivo del ricorso del Condominio Palazzo di deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1127 e 2697 c.c., 9 della legge n. 1684 del 1962 e 14 della legge n. 64 del 1974, nonché motivazione illogica e insufficiente, ex art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c.

Il motivo di ricorso dapprima trascrive integralmente oltre cinque pagine dell'atto di appello, quindi contesta alla Corte di Catanzaro di aver confuso "*la stabilità statica con quella diversa in presenza di forze sismiche*". Al riguardo, i giudici di appello avevano ricordato come il CTU escludesse che i maggiori carichi realizzati



dalla condomina ] potessero comportare un pericolo di instabilità sismica per l'edificio condominiale, pur avendo lo stesso ausiliare evidenziato che il fabbricato al pari di quello contiguo, non fosse in linea con la normativa antisismica, ciò indipendentemente dalla sopraelevazione. Assume il Condominio ricorrente che, trattandosi di edificio, costruito nel 1968, mai reso conforme alle prescrizioni tecniche dettate dalla legislazione antisismica, doveva per forza ritenersi insussistente la possibilità di eseguire la sopraelevazione.

**I.1.** Il primo motivo del ricorso del Condominio Palazzo è fondato per quanto di ragione.

La censura è irritualmente formulata nella parte in cui ritrascrive l'atto d'appello, per concludere (pagina 9 di ricorso) che *"i rilievi mossi alla decisione di I° grado posso(no), mutatis mutandis, essere mossi anche a quella oggi impugnata"*. E' vero, piuttosto, che il ricorso per cassazione deve contenere, a pena di inammissibilità, ai sensi dell'art. 366, n. 4, c.p.c., l'esposizione dei motivi per i quali si chiede la cassazione della sentenza impugnata, aventi i requisiti della specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, il che comporta l'esatta individuazione del capo di pronuncia gravata e l'esposizione di ragioni che illustrino in modo intelligibile ed esauriente le dedotte violazioni di norme o principi di diritto, ovvero le carenze della motivazione, essendo fatto divieto di rinvio ad atti difensivi o a risultanze dei gradi di merito ed essendo estranea al giudizio di cassazione qualsiasi doglianza che riguardi la sentenza di prime cure quando sia impugnata quella d'appello (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15952 del 17/07/2007; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13259



del 06/06/2006; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13259 del 06/06/2006; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 10420 del 18/05/2005). Trattandosi, in particolare, di denuncia del vizio della sentenza previsto dall'art. 360, comma 1, numero 3, c.p.c., esso deve essere dedotto mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza o dalla dottrina. Tali requisiti non possono ritenersi integrati qualora il ricorso per cassazione sia basato sulla mera trasposizione dei motivi di appello, in quanto tale modalità di formulazione del motivo rende impossibile l'individuazione della critica mossa ad una parte ben identificabile del giudizio espresso nella sentenza di secondo grado impugnata.

Per contro, il primo motivo è fondato nella restante parte, dove, dopo aver dedotto in rubrica il vizio di violazione e falsa applicazione di legge, di cui all'art. 360 n. 3 c.p.c., il ricorrente Condominio comunque si sofferma sull'applicazione delle stesse citate norme ritenute regolatrici del caso concreto, ed essenzialmente censura l'erronea ricognizione da parte della Corte del merito della fattispecie concreta attraverso le risultanze di causa emergenti dall'espletata CTU.



E' noto come l'art. 1127 c.c. sottopone 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. Il limite segnato dalle condizioni statiche si intende da

questa Corte, in particolare, come espressivo di 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. 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 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21491 del 30/11/2012).

E' comunque consolidato l'orientamento di questa Corte secondo il quale il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2, c.c., debba interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non permettano 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, senza che abbia rilievo dirimente, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione edilizia relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10082 del 26/04/2013; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3196 del 11/02/2008).

Nel caso di specie, la Corte di Catanzaro ha richiamato le conclusioni dell'indagine peritale rinnovata in sede di gravame, avendo il CTU specificato che l'ampliamento in sopraelevazione realizzato dalla condomina mediante chiusura del terrazzo prospiciente l'appartamento del settimo piano e incremento dei carichi del 40%, comunque non pregiudicava la stabilità sismica dell'edificio condominiale, *“non mancando di sottolineare che il fabbricato - al pari di quello contiguo - non risultava a norma rispetto alla normativa attuale indipendentemente dalla sopraelevazione”*. La sentenza d'appello, poggiando su tali premesse argomentative, contravviene il ricordato orientamento di questa Corte, secondo il quale, come visto, la domanda di demolizione può essere paralizzata unicamente dalla prova che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia adeguata a fronteggiare il rischio sismico; di tal che, se detta prova non è acquisita, il diritto di sopraelevare non può sorgere. Condizione di liceità della sopraelevazione eseguita dalla è, dunque, la verifica che il fabbricato Palazzo sia stato reso conforme alle prescrizioni tecniche dettate dalla legislazione speciale (art. 14, L. n. 64 del 1974), dovendosi acquisire elementi



sufficienti a dimostrare scientificamente la sicurezza antisismica della sopraelevazione e dell'edificio sottostante. Soltanto la presentazione di una progettazione antisismica dell'opera eseguita e dell'intero edificio, conseguente ad una verifica della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato, permette di ottemperare alla presunzione di pericolosità derivante dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalla normativa speciale. La considerazione del CTU, secondo cui *“dopo quasi venti anni non sono mai stati rilevati segnali di cedimento o instabilità locale”* non serve, evidentemente a tranquillizzare circa l'idoneità dell'edificio a resistere alle sollecitazioni di un eventuale evento tellurico

**II.** Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione dell'art. 1127, comma 3, c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 e n. 5, c.p.c. Si censura la parte della sentenza che ha escluso il pregiudizio al decoro architettonico derivante dalla sopraelevazione, sul rilievo, tratto dalla CTU, che a seguito delle opere di manutenzione straordinaria delle facciate, le differenti caratteristiche della nuova costruzione fossero divenute trascurabili, essendo, per di più, il fabbricato circondato da altri palazzi di cinque o sei piani che ne diminuiscono la percezione a distanza.

**II.1.** Tale secondo motivo è infondato. L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'art. 1127, comma 3, c.c., quale limite alle sopraelevazioni, sottende una nozione diversa da quella più restrittiva di decoro architettonico, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis c.c., 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, in modo percepibile da qualunque osservatore. Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, in ogni modo, esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile, mediante indagine di fatto demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se, come nel caso in esame, congruamente motivato (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10048 del 24/04/2013; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2865 del 07/02/2008; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1025 del 22/01/2004).

**III.** Il terzo motivo di ricorso censura l'errata applicazione dell'art. 1127, comma 4, c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 e n. 5, c.p.c. La Corte d'Appello, alla luce delle conclusioni prospettate dal Condominio Palazzo [redacted] che chiedeva di accertare l'illegittimità dell'opera, di ordinarne la riduzione in pristino e di condannare la convenuta al "risarcimento dei danni prodotti al condominio", ha ritenuto mai proposta la domanda di pagamento dell'indennità prevista dall'art. 1127, ultimo comma, c.c., condividendo la pronuncia sul punto già resa dal Tribunale di Rossano. Il ricorrente sostiene che la richiesta di risarcimento del danno è sicuramente idonea al fine di ottenere l'indennità ex art. 1127, comma 4, c.c.

**III.1.** Anche questo terzo motivo è infondato.

L'interpretazione della domanda effettivamente proposta dall'attore, e perciò ricompresa tra quelle da decidere, attiene al momento logico relativo all'accertamento in concreto della volontà della parte che spetta al giudice del merito, e l'eventuale errore che si



attribuisca al medesimo giudice nell'interpretazione dell'atto processuale dà luogo ad un vizio sindacabile in sede di legittimità unicamente sotto il profilo del vizio di motivazione.

La soluzione raggiunta dalla Corte di Catanzaro è comunque corretta.

Deve, invero, osservarsi che l'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127, comma 4, c.c. trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio ed intende, perciò, compensare in parte i condomini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato. L'indennità ex art. 1127, comma 4, c.c., configura, pertanto, un debito per responsabilità da atto lecito, e non per fatto illecito, ex art. 2043 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12292 del 21/08/2003; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6643 del 22/05/2000). L'azione promossa dai condomini per ottenere il risarcimento dei danni contro il proprietario dello ultimo piano che abbia eseguito una sopraelevazione, per la compromissione della statica dell'edificio e del suo aspetto architettonico, o per la diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti, deduce, pertanto, un credito risarcitorio autonomo e distinto rispetto a quello inerente all'indennità prevista dal quarto comma dell'art 1127 c.c., la quale suppone l'accertata insussistenza dei presupposti del risarcimento; ne consegue che la domanda promossa per far valere il primo credito non può comportare implicito esercizio del secondo (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1694 del 03/05/1975).

Non si trascuri, da ultimo, che la legittimazione ad esercitare il diritto all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127, comma 4, c.c.,



spetta ai singoli condomini (che rivestivamo tale qualifica al tempo della sopraelevazione: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1263 del 15/02/1999) e non all'ente condominiale unitariamente inteso.

IV. Conseguono l'accoglimento del primo motivo di ricorso, il rigetto del secondo e del terzo motivo e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Catanzaro, la quale procederà a riesaminare la causa uniformandosi ai rilievi svolti ed ai principi affermati nello statuire l'accoglimento del primo motivo. Al giudice di rinvio viene rimessa anche la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo ed il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 6 ottobre 2016.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Felice Manna



Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

SPINATO IN CANCELLERIA  
ROMA

15 NOV. 2016  
Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA