

Parti comuni. La Cassazione detta i limiti dell'utilizzo distinguendo modifica da sopraelevazione

Il tetto non può essere «invaso»

Inammissibile un nuovo manufatto sulla copertura dell'edificio

Luana Tagliolini

Non abusiamo del tetto e soprattutto, «sul» tetto. La Cassazione ha chiarito i limiti dell'uso di questo bene comune in caso di utilizzo eccessivo.

Non rientra infatti, in linea di principio, nel concetto di legittimo uso del tetto ai sensi dell'articolo 1102 del Codice civile, la sopraelevazione, espressione di un diritto riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare o a colui al quale è stato ri-

ULTIMO PIANO

Erigere opere edilizie è una cosa sostanzialmente diversa dall'occupazione di tutta la colonna d'aria soprastante

servato, di eseguire piani o nove fabbriche o trasformare locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, sia pure in presenza di determinate condizioni (la sopraelevazione non deve pregiudicare la statica né l'aspetto architettonico dell'edificio né deve diminuire notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti) (articolo 1127 del Codice civile).

Tali disposizioni normative so-

no stati oggetto di applicazione e di riflessione in una recente sentenza della Corte di cassazione (n. 2865/2008) la quale ha dovuto affrontare la richiesta di accertare la legittimità di una nuova costruzione realizzata sul tetto di un edificio condominiale da parte dei ricorrenti e che la Corte di appello, in riforma della decisione di primo grado, escludendone la natura di sopraelevazione, aveva dichiarato illegittima in quanto la stessa aveva integrato una modificazione strutturale del tetto, in parte inglobato nella proprietà di quest'ultimi e pertanto asservito, attraverso la creazione di un accesso diretto, al loro uso esclusivo, con conseguente esclusione della sua utilizzabilità da parte degli altri condomini (con uno spostamento complessivo della parete sud-ovest, avevano comportato un ampliamento della superficie dell'appartamento, realizzato un balcone e due ripostigli nonché un abbaino al fine di elevare l'altezza fino a quella consentita).

Sosteneva, inoltre, la Corte d'appello che, anche nel caso in cui essa fosse stata qualificata come sopraelevazione, l'opera era comunque illegittima in quanto aveva pregiudicato l'aspetto architettonico dell'edificio.

I giudici di legittimità, nel rigettare il ricorso principale, hanno condiviso le motivazioni addotte dalla Corte di merito ritenendo che la stessa aveva applicato correttamente il principio di diritto di cui all'articolo 1102 Codice civile, considerando illecite le opere lesive del diritto dei condomini di fare pari uso della cosa comune, situazione che si verifica quando ci si appropria del bene comune o di parte di esso, attraendolo, mediante un'opera di trasformazione, nella sfera della sua disponibilità o proprietà esclusiva.

Hanno escluso, conseguentemente, che tale modifica strutturale integri la sopraelevazione in quanto la ratio giustificatrice di tale norma va ricercata nel fatto che la sopraelevazione sfrutta lo spazio sovrastante l'edificio ed occupa la colonna d'aria su cui esso insiste, situazione ben diversa da quella che si verifica quando un condomino trasformi il tetto dell'edificio, eseguendo opere e manufatti tali da sottrarlo in parte alla sua destinazione e ad attrarlo nella sfera della sua disponibilità esclusiva.

Infine, per quanto riguarda il pregiudizio arrecato dalla costruzione all'aspetto architettonico dell'edificio, l'eccezione sollevata dai ricorrenti per i quali la corte

Dalla pronuncia

■ Sentenza n. 2865/2008 della Corte di cassazione

Nel caso di specie, la Corte territoriale ha correttamente (...) escluso la figura della sopraelevazione in ragione del rilievo che le opere realizzate dai convenuti - consistenti in un ampliamento della superficie dell'appartamento con uno spostamento complessivo della parete sud-ovest e la realizzazione di un balcone e due ripostigli nonché di un abbaino al fine di elevarne l'altezza - avevano comportato una modificazione strutturale del tetto, inglobando una parte di esso nella loro proprietà esclusiva attraverso la creazione di un accesso diretto. Trattasi, all'evidenza di accertamento di fatto (...) da cui agevolmente risulta che le opere edilizie per cui è controversia hanno realizzato una modificazione del bene comune, (...) con appropriazione di parte di esso alla proprietà esclusiva del condomino e conseguente esclusione del diritto di utilizzazione degli altri condomini.

non avrebbe tenuto conto dello stile architettonico della zona in cui sono presenti costruzioni con grossi abbaini di enormi dimensioni, è stata respinta dai giudici di legittimità in quanto, come già sostenuto in altre pronunce, il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico va condotto «avendo esclusivo riguardo alle caratteristiche stilistiche visivamente percettibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura datata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con le stesse ovvero se ne discosti in misura apprezzabile» (Cassazione sentenza n. 2865, cit.).

Lo stesso principio, in passato, è stato adottato dagli stessi giudici per valutare il pregiudizio all'estetica del fabbricato in presenza di opere, come l'installazione di enormi condizionatori, nelle quali situazioni hanno considerato irrilevante il fatto della esistenza di altri condizionatori anteriormente installati sulla medesima parte esterna e la presenza di contatori del gas con relative tubazioni in quanto tali circostanze, che già arrecano un pregiudizio all'estetica del fabbricato, non legittimano l'ulteriore aggravio dello stesso al decoro dell'immobile (sentenza n.12343/2003).