



all'intero edificio e, in particolare, al loro appartamento, sito al piano terra, consistenti in alcune fessurazioni nei muri, temendo per la stabilità dell'edificio. Chiedevano, pertanto, la condanna della convenuta al pagamento della somma di € 150.000,00, poi rideterminata in € 25.000,00 nelle note ex art. 183 comma VI cpc, a titolo di risarcimento danni per lesioni strutturali subite dall'edificio a seguito della sopraelevazione nonché al pagamento della indennità di cui all'art. 1127 comma IV cc, per edificazione su spazio di proprietà comune. Si costituiva regolarmente in giudizio la convenuta, la quale eccepiva preliminarmente l'improcedibilità del giudizio per non essere stata spiegata la fase di mediazione, contestando nel merito la domanda attorea relativamente alla proprietà del lastrico solare, evidenziando e comprovando la proprietà esclusiva da parte della [REDACTED] del lastrico solare, giusto atto di compravendita del 4.9.1996 notar [REDACTED] rep. n.95190, con conseguente potestà, ex art. 1127 c.c., in capo alla stessa convenuta di sopraelevare sullo stesso. Chiedeva, inoltre, la chiamata in giudizio al fine di essere dagli stessi manlevati per le richieste spiegate dagli attori dell'ing. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori, e dell'impresa [REDACTED] che ne ha curato l'esecuzione. Evidenziava, infine, che le lesioni lamentate dagli attori nel proprio immobile derivavano piuttosto da un intervento compiuto dagli stessi e consistito nella demolizione di un muro perimetrale al fine di permettere l'accesso ad un manufatto aggiuntivo dai medesimi realizzato. Veniva autorizzata la chiamata dei terzi in causa, i quali, si costituivano ritualmente in giudizio, contestando le pretese attoree ed escludendo ogni loro eventuale responsabilità.



Instaurato il contraddittorio, veniva preliminarmente espletata procedura di mediazione obbligatoria con esito negativo; in fase istruttoria veniva disposta CTU tecnica e all'udienza del 16.12.2020 le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si osserva che l'art. 1117 c.c. individua le parti comuni di un edificio in un elenco non tassativo nel quale rientra anche il lastrico solare. Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni, sempre che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene (art. 1118 del c.c., primo comma).

Per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati nell'articolo 1117 del cc, non è necessario che il condominio dimostri con rigore la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente, con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che afferma la proprietà esclusiva darne la prova a mezzo di titolo contrario (*ex multis* Cassazione civile, Sez. VI 21 settembre 2020 n. 19712, Sez. II, Sentenza 5 maggio 2016 n. 9035; sez. II, 04.11.1994, n. 9062; 03.05.2002, n. 6359).



Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art.1117 del Cc. occorre fare riferimento al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto.

Nel caso *de qua* la convenuta [REDACTED] produce contratto di compravendita notar [REDACTED] del 4.9.1996 n. 95190, con cui la medesima acquista dalla originaria proprietaria, la quale dichiara di aver edificato sopraelevando sull'immobile, a sua volta, acquistato con atto notar [REDACTED] del 2.5.1964. Nell'atto di acquisto del 1996, la venditrice trasferisce la piena proprietà dello "*...appartamento ubicato al piano terra, composta da tre vani ed accessori fra cui un terrazzino a livello e pertinente sovrastante lastrico solare...*". Appare, quindi, inequivocabile la volontà di trasferire la proprietà esclusiva del detto lastrico solare alla acquirente [REDACTED]

Orbene, il Codice Civile all'art. 1127 c.c. riconosce il diritto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio di sopraelevazione, e al comma quarto dispone che chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini "*un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante*". Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

In virtù di tale principio e sul presupposto di considerare il lastrico solare in comune tra la proprietà [REDACTED] gli attori invocano il pagamento della suddetta indennità.



Invero, per quanto superiormente accertato, la proprietà del lastrico solare era stata trasferita in modo esclusivo alla acquirente [REDACTED] dalla originaria proprietaria, con la conseguenza che alcuna indennità è dovuta nei confronti degli attori per la costruzione in sopraelevazione da questa realizzata.

Inoltre, in merito al diritto di sopraelevare sul lastrico solare, seppure di proprietà esclusiva, il Codice Civile pone delle limitazioni di ordine statico, artistico ed igienico, che debbono concorrere per potere sopraelevare.

In particolare, l'art. 1127 cc stabilisce che la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano ed i condomini possono opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Nel caso di mancanza delle necessarie condizioni statiche, la sopraelevazione senz'altro non è ammessa e quindi l'accertamento della esistenza di tali condizioni costituisce presupposto essenziale del diritto di sopraelevare.

A tal proposito, nel corso del giudizio è stata esperita perizia tecnica a firma dell'ig. [REDACTED] il quale, nell'esaminare la struttura dell'edificio, rilevava che *"...Il piano terra è stato costruito in muratura di pietrame all'interno della quale sono stati inseriti dei pilastri in c.a. collegati con travi anch'esse in c.a. Alla data del sopralluogo si è rilevata la presenza di diffuse lesioni sia sulle pareti perimetrali che su qualche parete interna. A seguito del primo sopralluogo si è ritenuto necessario, vista anche la particolare disomogeneità dei materiali costruttivi ed il particolare*



quadro fessurativo, di eseguire dei saggi e prove per determinare in modo più puntuale i materiali esistenti, la loro qualità e resistenza meccanica.” Effettuati, quindi, i saggi necessari, il CTU concludeva che “... *Le maggiori sollecitazioni* (n.d.a. intendendosi le sollecitazioni ulteriori provenienti da piano sopraelevato) *insistono quindi su elementi già con coefficiente di sicurezza uguale a zero, per cui tale situazione ha peggiorato lo stato degli elementi oggetto di mancata verifica. E' evidente che un'analisi approfondita e gli evidenti risultati ottenuti da una verifica strutturale con modello aderente alla realtà, avrebbe dovuto sconsigliare l'intervento di realizzazione della copertura del lastrico solare.*”

Inoltre, nella relazione integrativa di risposta alle controdeduzioni delle parti, il CTU specifica “...*dalle verifiche effettuate con modelli strutturali creati in funzione della cronologia con cui si è verificata l'evoluzione della costruzione in elevazione si è potuto rilevare che già nel modello con un solo piano ed in quello a due piani si sono rilevate criticità nei materiali con elementi con coefficiente di sicurezza = 0 (...) quindi prima che avvenisse la trasformazione del lastrico solare*” inoltre “...*le lesioni riscontrate sono un evidente segno di sofferenza strutturale in termini di resistenza e stabilità*”.

Dagli accertamenti condotti, che si ritiene di condividere e far propri per la puntualità e dovizia di indagine, emerge chiaramente che al momento della sopraelevazione non sussistevano le condizioni statiche per consentire tali lavori, con la conseguenza che la domanda degli attori riferita alla dichiarazione di illegittimità della costruzione in sopraelevazione con diritto al ristoro del danno subito, va accolta, con quantificazione



del relativo danno nei limiti della domanda, per come quindi rideterminata nella cifra di € 25.000,00.

Rimane da analizzare la estensione di responsabilità anche nei confronti dei terzi chiamati in causa, Ing. [REDACTED] in qualità di progettista e direttore dei lavori e la ditta [REDACTED] quale ditta esecutrice dei lavori di sopraelevazione.

In ambito tecnico l'elemento centrale della prestazione e della correlata responsabilità è dominato dalla misura della diligenza professionale da impiegare, che deve essere, adeguata a quella dell'attività esercitata.

Pertanto, la diligenza professionale diventa l'oggetto della prestazione e consiste nell'applicare norme (*know how*) tecniche, operative e giuridiche idonee a condurre il committente ad un risultato utile.

Quindi, si determinerà responsabilità del professionista nel momento in cui il danno derivato dalla cattiva esecuzione dipenderà in modo esclusivo o determinante dalla mancata applicazione, da parte del professionista, delle norme tecniche, operative e giuridiche necessarie a rendere una prestazione diligente.

La S.C., più nello specifico, ha riconosciuto la responsabilità di un ingegnere, che aveva redatto un progetto di sopraelevazione di un fabbricato, di cui aveva garantito la fattibilità, senza avere acquisito una completa conoscenza delle strutture di fondazione, né dell'originario progetto dell'edificio, ravvisando in tale contegno gli estremi della colpa grave (Cassazione civile sez. III, 31/07/2015, n.16275)



Nel caso di specie, pare ovvio ritenere che il progettista-direttore dei lavori avrebbe dovuto accertare le condizioni statiche dell'edificio su cui procedeva a far realizzare una sopraelevazione, specie se le stesse erano richieste quali essenziali ai fini della legittimità dell'opera ex lege (art. 1127 c.c.), nonché avrebbe certamente dovuto vigilare, in qualità di direttore dei lavori, sulla esecuzione precipua e corretta di quanto indicato nella SCIA prot. 71047 del 24.9.2012 che indicava lavori di manutenzione straordinaria e di realizzazione di una copertura non abitabile e non certo, come veniva accertato invece dal Comune di Catanzaro, realizzazione di un sottotetto praticabile per cui veniva richiesta Scia in sanatoria con relativo pagamento dell'ammenda.

Ne consegue una responsabilità dello stesso per i danni reclamati dagli attori, essendosi la convenuta affidata allo stesso per lo studio di progettazione e fattibilità dei lavori di sopraelevazione che intendeva eseguire e per i quali ha commissionato al medesimo tecnico ogni indagine necessaria (calcoli strutturali, geologica, geotecnica e sismica).

Differentemente, si ritiene che alcuna responsabilità rispetto al danno reclamato possa essere individuato nella posizione della ditta esecutrice dei lavori, poiché non vi è nel caso in trattazione una contestazione circa la realizzazione delle opere a regola d'arte o meno, essendo individuabile l' "errore" nella progettazione e verifica delle condizioni di staticità dell'immobile, di competenza del tecnico progettista.

In conclusione la domanda è parzialmente accoglibile nei limiti della domanda risarcitoria formulata, con condanna, in solido, delle parti convenute [REDACTED] e Ing. [REDACTED] al pagamento in favore degli attori della somma di €



25.000,00, a ristoro del danno subito per aggravio della instabilità statica del complessivo edificio di cui fa parte l'appartamento di proprietà degli attori, per la realizzazione della illegittima sopraelevazione eseguita dalla convenuta [REDACTED] sul preesistente lastrico solare.

Ricorrono giusti motivi per la compensazione delle spese

P.Q.M.

Il Tribunale di Catanzaro, prima sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, nella causa iscritta al numero 3117 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2014, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così provvede:

- Accoglie la domanda attorea nei limiti e per le ragioni esposte in parte motiva e per l'effetto condanna la convenuta [REDACTED] al pagamento in solido in favore di parte attrice della somma di E.25.000,00, oltre interessi legali dal deposito della sentenza e fino al soddisfo per le ragioni esposte in parte motiva ;
- Rigetta la domanda avanzata dalla convenuta nei confronti della ditta [REDACTED] [REDACTED] per le ragioni esposte in parte motiva ;
- Compensa tra le parti le spese di giudizio ;
- Dispone che le spese inerenti la Ctu siano ripartite tra le parti , fatta eccezione per [REDACTED] [REDACTED], titolare della ditta [REDACTED]



Catanzaro, 07 settembre 2022

Il Giudice Onorario

Dott. Maria Tranquillo

