

Parte attrice, nell'ambito del presente giudizio di merito, concludeva per la conferma del provvedimento cautelare citato e pertanto per l'accertamento della illegittimità delle opere denunciate e per la condanna del convenuto alla riduzione in pristino ed al risarcimento di tutti i danni patiti e *patiendi*, con vittoria delle spese di lite.

Si costituiva parte convenuta, evidenziando come nel giudizio cautelare avesse eccepito, preliminarmente, l'inammissibilità del ricorso per aver già completato i lavori, costituiti dalla riparazione del manto di copertura del fabbricato ed avesse formulato diverse domande riconvenzionali, meglio descritte nella comparsa di costituzione e che riproponeva.

Istruita la causa, attraverso l'espletamento di consulenza tecnica, all'udienza del 19.12.2017 veniva rimessa in decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Preliminarmente, con riferimento all'eccezione di decadenza, sollevata da parte convenuta, si ritiene che la stessa sia infondata.

Al di là della tempestività o meno dell'eccezione, infatti, nessuna decadenza risulta maturata per gli attori al momento della proposizione del ricorso. Secondo parte convenuta gli attori avrebbero proposto l'istanza cautelare dopo che il [REDACTED] aveva già ripristinato il manto di copertura del tetto e quindi in un momento in cui i lavori erano già terminati, venendo a mancare, quindi, il presupposto oggettivo dell'azione intrapresa. In realtà, quanto affermato da parte convenuta è in contrasto con la documentazione agli atti. I lavori che il [REDACTED] aveva posto in essere fino alla proposizione del ricorso, infatti, erano da considerarsi prodromici rispetto alla realizzazione della sopraelevazione, intervento risultante dalla relazione tecnica allegata al progetto, depositato dalla stessa parte convenuta, unitamente alla SCIA. Tra l'altro, se i lavori fossero stati terminati non sarebbero stati sospesi dal Comune (doc. 19 fasc. di parte attrice), in quanto il provvedimento di sospensione presuppone che ci siano lavori in corso.

Ciò premesso è infondata anche l'ulteriore eccezione di cessazione della materia del contendere, relativa all'adozione del provvedimento di sospensione dei lavori da parte del Comune, in quanto, come correttamente motivato anche dal giudice cautelare con ordinanza del 17.01.2015, alle cui motivazioni ci si riporta integralmente (doc. 26 fasc. di parte attrice), il provvedimento di sospensione adottato dal comune è di natura diversa rispetto a quello disposto dal giudice e diversi sono gli effetti in caso di inottemperanza. Pertanto, anche dopo la sospensione disposta dal Comune, permane l'interesse degli istanti ad una sospensione di carattere giudiziale.

Nel merito, la domanda attorea si ritiene fondata per quanto si osserva.



A parere di codesto giudice appare pregiudiziale, rispetto ad ogni decisione, l'individuazione dell'esatta natura dei lavori posti in essere dal [REDACTED] in quanto, secondo parte attrice tali lavori erano volti alla sopraelevazione, mentre, secondo parte convenuta, erano volti esclusivamente alla sostituzione dei pannelli sul tetto, al fine di proteggere ed isolare l'unità immobiliare dell'ultimo piano di proprietà del [REDACTED] che, a suo dire, era stata compromessa dai ricorrenti in seguito all'ampliamento dell'edificio dagli stessi eseguito nel 2008/2009.

In realtà, secondo l'elaborato peritale, al quale codesto giudice intende far riferimento, facendolo proprio, ritenendolo privo di incongruenze e/o illogicità e tra l'altro congruamente motivato, anche con riferimento alle risposte alle osservazioni critiche del ctp di parte convenuta (v. pagg. 33 e ss. dell'elaborato peritale), risulterebbe documentalmente provato che i lavori intrapresi dal Marcello avessero ad oggetto una sopraelevazione e non la sola sostituzione dei pannelli del tetto.

Si ritiene necessario aprire una parentesi sulla valenza della consulenza in atti, a firma della dott.ssa Quaranta, poiché parte convenuta da un lato lamenta che il ctu non abbia esaminato le doglianze dalla stessa rappresentate con le domande riconvenzionali e relative a presunti abusi edilizi posti in essere dagli attori a proprio danno e, dall'altro, lamenta l'acquisizione di documentazione, da parte del ctu, in violazione del principio di ripartizione dell'onere probatorio. Con riferimento alla prima doglianza, si evidenzia che il consulente si è limitato, correttamente, a rispondere ai soli quesiti formulati dal giudice, che non riguardavano le contestazioni oggetto delle domande riconvenzionali. Con riferimento alla seconda doglianza, invece, si vuol ricordare che la giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato che, in tema di consulenza tecnica d'ufficio, rientra nel potere del ctu attingere *aliunde* notizie e dati non rilevabili dagli atti processuali, concernenti fatti e situazioni formanti oggetto del suo accertamento, quando ciò sia necessario per espletare convenientemente il compito affidatogli, purché ne siano indicate le fonti in modo che le parti siano messe in grado di effettuarne il controllo a tutela del contraddittorio (Cass. sent. n. 1901 del 2010). Si tratta, quindi, di un potere funzionale all'espletamento dell'incarico, che non comporta potere di supplenza delle parti rispetto al mancato espletamento dell'onere probatorio e che investe, per lo più, atti pubblici o dati tecnici di riscontro, necessari al ctu per portare a termine l'indagine e per verificare sul piano tecnico se le affermazioni delle parti siano o meno corrette. Ciò premesso, codesto giudice non ha riscontrato agli atti la presenza di documentazione acquisita da parte del ctu al di fuori del potere che gli viene riconosciuto dalla giurisprudenza citata e non avendo parte convenuta precisato a quale documentazione volesse far riferimento con la sua doglianza, quest'ultima non può che disattesa.

Chiusa la parentesi in merito alla valenza della ctu in atti, si osserva che la natura dei lavori risulterebbe evidente, in realtà, dalla stessa relazione tecnica (doc. 18 fasc. parte attrice) allegata al progetto, a firma



del geom. Ucciferri, di cui alla SCIA (doc. 10 fasc. parte attrice) presentata dal [REDACTED] nonché dall'esame degli allegati elaborati grafici, da cui si evincerebbe la trasformazione del sottotetto, destinato in origine ad intercapedine, in locale abitativo, mediante l'innalzamento delle quinte murarie. In particolare, in un passaggio della citata relazione tecnica del geom. [REDACTED] si leggerebbe <<dal rialzo delle quinte murarie scaturiranno n. 2 locali oltre ad un w.c. a servizio dell'unità sottostante>>. In merito a quanto emerso, il consulente precisa che il rialzo delle quinte murarie potrebbe anche essere conseguenziale al rifacimento del tetto, ma ciò solo nel caso in cui venga costruito un cordolo e comunque in tal caso il rialzo non dovrebbe eccedere i 50 cm., mentre nel caso di specie il rialzo operato dal [REDACTED] risulta nettamente superiore (da ml. 0,00 a ml 2,40).

Considerato che è la stessa relazione redatta dal tecnico di parte, posta a corredo della SCIA presentata da parte convenuta, a far riferimento ai lavori di sopraelevazione e che non risulta esserci mai stata una rinuncia a tale SCIA, né risulta agli atti che il [REDACTED] abbia mai presentato una successiva SCIA avente ad oggetto solo il rifacimento del tetto, non può che concludersi per la qualificazione degli interventi oggetto di contestazione in conformità alle risultanze dell'elaborato peritale, ossia come "sopraelevazione" (v. pg. 19 elaborato peritale).

Si precisa altresì, al riguardo, che risulta pacifico in giurisprudenza il riconoscimento della natura di sopraelevazione anche in riferimento a lavori che non comportano la costruzione di un nuovo piano, ma semplicemente l'innalzamento del tetto, che, seppur modesto, sia idoneo a determinare un incremento volumetrico, in quanto la ristrutturazione edilizia comporta, al massimo, la demolizione e la successiva ricostruzione del fabbricato, purché il nuovo edificio sia fedele a quello preesistente (Cons. Stato Sez.V sent. del 27-09-1999, n. 1183). Anche per la Cassazione "La nozione di ristrutturazione edilizia comprende il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, volti a trasformare l'organismo edilizio preesistente, il quale deve rimanere il medesimo per forma, volume ed altezza, onde è estranea a detta categoria la creazione di nuovi volumi sia in ampliamento sia in sopraelevazione, esclusi quelli tecnici". (Cass. pen. Sez.III 15-06-1998, n. 1898). Per la Cassazione penale (Cass. pen. Sez.III 06-05-1994), la sostituzione della copertura a lastrico solare con un tetto a falde, "non può essere qualificato come intervento di manutenzione straordinaria e richiede la concessione edilizia perché l'opera si risolve in un aumento del volume e in una, pur contenuta, sopraelevazione".

A maggior ragione "la realizzazione di locali tipo mansarda, ottenuta mediante la sopraelevazione del tetto e la suddivisione delle falde rialzate con un muro, non costituisce intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì opera per la quale è necessaria la concessione edilizia" (Cass. pen. 07-04-1988).



Ciò precisato, la norma di riferimento per valutare la legittimità dell'opera non è quella sulle innovazioni, ma è quella sulla sopraelevazione che rappresenta intervento di tipo diverso, ossia l'art. 1127 c.c., ai sensi del quale <<Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo...la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti... >>.

Individuata la normativa applicabile, si osserva che dall'elaborato peritale risulta che l'immobile *de quo* non è conforme ai requisiti né della normativa antisismica vigente né di quella dell'epoca in cui fu realizzato, pertanto, considerato che già l'edificio in sé non è sicuro, a maggior ragione qualsiasi tipo di intervento, compresa la sopraelevazione *de qua*, avrebbe richiesto l'adeguamento strutturale, con interventi invasivi di adeguamento sismico interessanti l'intera struttura, con necessario coinvolgimento di tutti i comproprietari.

Sulla base di quanto emerso in sede di perizia è evidente che i lavori intrapresi dal [REDACTED] risultano illegittimi, in quanto, seppur la sopraelevazione non necessiti di per sé di un'autorizzazione da parte degli altri condomini, rientrando, a determinate condizioni, nel potere del proprietario dell'ultimo piano, tuttavia nel caso in cui, come quello in esame, tale tipo di intervento possa pregiudicare la sicurezza dell'immobile, la disciplina cambia. Nel caso specifico, infatti, come rilevato dal ctu, i lavori programmati dal [REDACTED] richiedevano interventi strutturali coinvolgenti la sicurezza e la stabilità dell'edificio, per cui avrebbe dovuto consultare tutti i condomini.

Per tali ragioni la domanda attorea, relativa all'accertamento dell'illegittimità dei lavori eseguiti dal [REDACTED] risulta fondata e meritevole di accoglimento, con conseguente condanna del [REDACTED] al ripristino dello *status quo ante*, nei termini indicati dal ctu a pg. 31 dell'elaborato peritale, previa presentazione, da parte del [REDACTED] di idoneo progetto agli uffici preposti, in conformità alla normativa di settore.

Si precisa che il ripristino dello *status quo ante* consegue inevitabilmente all'accertamento dell'illegittimità dei lavori eseguiti dal [REDACTED] tuttavia il mero ripristino, nel caso specifico, non fa venir meno i problemi di stabilità sismica che, come chiarito e più volte precisato dal ctu, sono inerenti l'intero fabbricato come realizzato e modificato negli anni, pertanto l'adeguamento sismico richiede necessariamente l'interessamento di tutti i proprietari dell'immobile.

Non risulta meritevole di accoglimento, invece, la domanda di parte attrice relativa alla condanna del [REDACTED] al risarcimento dei danni, in quanto tale domanda risulta priva di riscontro probatorio sia in merito all'*an* dei presunti danni subiti sia in merito al *quantum*. Tra l'altro lo scopo dell'azione



cautelare, terminata positivamente, con ordinanza che ha disposto la sospensione dei lavori (doc. 26 fasc. parte attrice), aveva proprio lo scopo di evitare la produzione di danni.

Le domande riconvenzionali, proposte da parte convenuta in sede cautelare e reiterate nel presente giudizio di merito, si ritengono inammissibili, in quanto non dipendenti dal titolo dedotto in giudizio dagli attori, aventi ad oggetto lavori diversi da quelli in contestazione (Cass. Sez. 1, Sent. n. 24684 del 04/11/2013), tra l'altro risultano essere oggetto anche di altro giudizio (R.G. 1154/2010).

In merito alle spese di lite si ritiene equo disporre la compensazione sia per il parziale accoglimento della domanda di parte attrice sia perché i problemi di sicurezza sismica preesistevano ai lavori intrapresi dal [REDACTED]

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in premessa, così provvede:

- dichiara l'illegittimità dei lavori intrapresi dal [REDACTED] in relazione all'immobile sito in Isernia, al C.so [REDACTED], censito al catasto al f. [REDACTED] part. [REDACTED] sub 13-14 e per l'effetto condanna parte convenuta al ripristino, a proprie spese, dello *status quo ante*;
- rigetta la domanda attorea di risarcimento danni;
- dichiara inammissibili le domande riconvenzionali;
- spese compensate.

Isernia, 16/04/2018

Il Giudice
dott.ssa Arlen Picano

