

Tribunale | Rieti | Civile | Sentenza | 12 maggio 2021 | n. 259

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 11 maggio 2021

Integrale

**Condominio - Sopraelevazione - Inosservanza delle norme antisismiche - Presunzione di pericolosità - Sussiste**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

SEZIONE CIVILE

in persona della giudice dott.ssa Roberta Della Fina e in composizione monocratica, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 245 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2015 proposta da:

(...)

nata a R. il (...), c.f. (...)

rappresentata e difesa dall'Avv. P.I.LA. e dall'Avv. P.I.LU. per delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

(...)

nato a C. (R.) il (...), c.f. (...)

(...)

nata a R. l'(...), c.f. (...)

rappresentati e difesi dall'Avv. CI.MA. e dall'Avv. BA.AN. per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

E NEI CONFRONTI DI

COMUNE DI RIETI

DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE IV DI PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI RIETI

CONVENUTI

OGGETTO: condominio.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato (...) ha convenuto in giudizio (...) e (...), nonché, "al solo ed esclusivo fine dell'efficacia e dell'opponibilità degli accertamenti giuridici e tecnici oggetto del presente giudizio", il Comune di Rieti e il Dirigente Responsabile del settore IV di pianificazione e gestione del territorio del Comune di Rieti, al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni:

"Piaccia al Tribunale adito, ogni contraria istanza disattesa, e in accoglimenti delle ragioni e delle deduzioni tutte di cui al presente atto:

1) ritenere e dichiarare, per le ragioni tutte dettagliate nella superiore parte espositiva e motiva del presente atto - ragioni anche alternativamente e gradatamente dedotte - l'illiceità delle opere realizzate dai convenuti nei vani sottotetto e nel solaio meglio ed esattamente in premessa descritti, e, per l'effetto, ordinare e disporre la riduzione in pristino stato delle dette porzioni immobiliari, mediante eliminazione dei lucernai e ricostituzione nella sua integrità della copertura del fabbricato, demolizione e ricostituzione nell'assetto originario dei vani interessati da trasformazione e mutamento di destinazione d'uso, demolizione e ricostituzione nell'originario stato e nell'originaria collocazione del solaio dell'estensione di 28,25 mq, meglio ed esattamente in premessa descritto ed identificato, opere tutte da identificarsi e dettagliarsi attraverso accertamento tecnico peritale da recepirsi nella pronuncia di condanna;

2) in via alternativa e gradata, nell'eventualità dovesse essere disattesa la superiore e pregiudiziale, assorbente domanda di reintegrazione in forma specifica, ritenuto e dichiarato che le opere tutte realizzate nel vano sottotetto del fabbricato e di demolizione ed abbassamento della porzione di solaio di cui alla superiore parte espositiva del presente atto sostanziano sopraelevazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1127 comma quarto c.c., condannare i convenuti coniugi (...) e (...), con il vincolo della solidarietà, al pagamento in favore della concludente dell'indennità comunque come per legge dovuta ad essa comproprietaria in relazione alla detta sopraelevazione in quanto sopraelevazione ritenuta ed accertata - assolto, sul punto, da parte dei detti convenuti, l'onere probatorio come per legge su di essi gravante - insuscettiva di essere sottoposta alla sanzione demolitoria/ripristinatoria;

3) ordinare e disporre, come per legge, la trascrizione dell'emananda sentenza da parte del competente Conservatore dei Registri Immobiliari;

4) condannare i convenuti coniugi (...) e (...), con il vincolo della solidarietà, alla refusione, in favore della concludente, delle spese tutte di lite, maggiorate di rimborso forfetario, cap ed iva di legge".

Ha dedotto, a sostegno delle proprie domande:

- di essere proprietaria di un appartamento ubicato in R., via D. P. n. 9 e delle relative pertinenze, identificato al NCEU foglio (...) particella (...);

- che i proprietari dell'unità immobiliare soprastante, identificata al NCEU al foglio (...) particella (...) sub (...) sono (...) e (...);

- che sin dal mese di giugno 2004 gli stessi hanno realizzato una serie di lavori di trasformazione della loro unità immobiliare, operando sostanzialmente al di fuori della legalità amministrativa;

- che, in particolare, i convenuti hanno eseguito, in corrispondenza del solaio di copertura dell'appartamento di loro proprietà, e dunque dei vani sottotetto - che costituiscono parte comune del condominio - una serie di opere (apertura di 4 lucernai; abbassamento del piano di calpestio del vano sottotetto con realizzazione di un nuovo piano dell'immobile) mai assentite dall'attrice e rispetto alle quali non risultano essere state conseguite le necessarie autorizzazioni amministrative sotto il profilo dell'idoneità delle stesse a tollerare le sollecitazioni di origine sismica;

- che dette opere incidono sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, comunque, sostanziano una sopraelevazione ex art. 1127 c.c., vietata allorché non sia assistita dal conseguimento dei necessari titoli abilitativi amministrativi comprovanti la conformità della sopraelevazione alle cautele e prescrizioni tecniche imposte dalla normativa vigente a garanzia e preservazione dell'intero fabbricato;

- che a fronte della mancanza di tali titoli abilitativi, grava sui convenuti l'onere della prova in ordine alla liceità della sopraelevazione compiuta, dovendosi, in caso contrario, ordinare la demolizione delle opere;

- che, in subordine, sussiste comunque il diritto dell'attrice all'ottenimento dell'indennità da sopraelevazione.

Si sono costituiti in giudizio (...) e (...), deducendo:

- l'irrelevanza del dedotto difetto di legittimità amministrativa delle opere realizzate ai fini dell'accoglimento delle domande di parte attrice;

- l'irrelevanza dell'avvenuta apertura dei lucernai sul tetto dell'edificio, non avendo l'attrice dedotto e provato la sussistenza dei presupposti della dedotta illegittimità dell'apertura degli stessi;

- l'infondatezza della qualificazione delle opere realizzate dai convenuti in termini di sopraelevazione, non sussistendone i presupposti;

- il carattere non condominiale dello spazio sottotetto, rientrante nella proprietà esclusiva dei convenuti;

- l'impossibilità di accogliere la domanda di rimessione in pristino formulata da parte attrice, non ricorrendo i presupposti previsti dall'art. 872 c.c..

Hanno quindi concluso chiedendo il rigetto delle domande attoree, con vittoria delle spese di lite.

Il Comune di Rieti e il Dirigente Responsabile del settore IV di pianificazione e gestione del territorio del Comune di Rieti, pur regolarmente evocati in giudizio, non si sono costituiti, e deve quindi esserne dichiarata la contumacia.

La causa, istruita con produzioni documentali, interrogatori formali dei convenuti e dell'attrice (non comparsa a rendere l'interrogatorio, come rilevato all'udienza del 3.11.2017), prove testimoniali e CTU, è stata trattenuta in decisione all'udienza del 12.3.2021, sulle conclusioni rassegnate dalle parti.

Deve preliminarmente rilevarsi il difetto di legittimazione passiva del Dirigente Responsabile del settore IV di pianificazione e gestione del territorio del Comune di Rieti e del Comune di Rieti, dal momento che nessuna domanda è stata formulata nei loro confronti dall'attrice e che nel presente giudizio non sono litisconsorti necessari, di talché non risultano sussistenti i presupposti per la loro evocazione in giudizio "al solo ed esclusivo fine dell'efficacia e dell'opponibilità degli accertamenti giuridici e tecnici oggetto del presente giudizio" (cfr. pag. 13 atto di citazione).

Nel merito, le domande di parte attrice devono essere rigettate, per quanto di seguito esposto.

Parte attrice ha chiesto la condanna dei convenuti alla rimessione in pristino stato in relazione alle lavorazioni eseguite dagli stessi sul tetto condominiale (apertura di lucernai) e nei vani sottotetto della loro abitazione, in considerazione, da un lato, del fatto che il tetto e il vano sottotetto rientrerebbero nell'ambito della proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, dall'altro, della qualificazione delle opere di trasformazione dei vani sottotetto in termini di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. e della conseguente applicabilità della previsione dell'art. 1127 comma 2 c.c., risultando tali opere realizzate in assenza delle necessarie autorizzazioni antisismiche e gravando sui convenuti l'onere di provare la compatibilità dell'intervento con le condizioni statiche dell'edificio.

Sul punto deve osservarsi che, per quanto attiene alla contestata apertura di n. 4 lucernai sul tetto dell'edificio, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che "il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini (nella specie dotati di balconi) e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo." (cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 17099 del 27/07/2006).

Nel caso di specie parte attrice non ha provato, e neppure svolto alcuna specifica deduzione, in ordine alla mancata realizzazione dei richiamati lucernai secondo le regole dell'arte o al pregiudizio che ne deriverebbe alla funzione di copertura del tetto o ancora alla lesione dei propri diritti sul tetto medesimo, essendosi limitata a dedurre che "la trasformazione della copertura dell'edificio oggetto di causa realizzata mediante la creazione dei 4 nuovi lucernai di cui all'accertamento di violazione prot. (...) Comune di Rieti ed agli elaborati grafici di cui alla domanda di permesso di costruire in sanatoria inoltrata nell'anno 2012 al Comune di Rieti e poi al Genio Civile, costituisce trasformazione illecita e non consentita perché non approvata e mai autorizzata dall'attrice comproprietaria del solaio di copertura e del tetto trasformati con le dette opere" (cfr. pag. 11 dell'atto di citazione), circostanze irrilevanti ai fini dell'accoglimento della domanda dal momento che, da un lato, per il principio giurisprudenziale sopra richiamato, è consentito - alle condizioni sopra esposte - al proprietario del piano sottostante al tetto comune aprire su di esso abbaini e finestre, a prescindere, dunque, dal consenso degli altri condomini, e che, dall'altro, l'eventuale realizzazione delle indicate aperture in mancanza di titoli abilitativi o in difformità rispetto alle norme recepite dagli strumenti urbanistici locali, diverse da quelle in materia di distanze, "non comportano un immediato e contestuale danno per i vicini, il cui diritto al risarcimento ivi incluso quello alla reintegrazione in forma specifica, in questa sede richiesta presuppone l'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito nonché della sussistenza del danno. La prova del pregiudizio deve essere fornita dagli interessati in modo preciso, con riferimento sia all'an che al quantum" (cfr. sul punto Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 10362 del 30/04/2018; Cass. 1.12.2010, n. 24387; Cass. 24.9.2009, n. 20608).

Con riguardo alle opere di trasformazione dei vani sottotetto, si osserva quanto segue.

Deve innanzitutto rilevarsi l'infondatezza delle deduzioni svolte da parte attrice in ordine al carattere condominiale del vano sottotetto ove sono state realizzate le opere oggetto di contestazione.

Come reiteratamente chiarito dalla giurisprudenza di legittimità "quando come nel caso di specie, cfr. accertamento compiuto dal CTU: pag. 24 il sottotetto abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, in tal caso la sua appartenenza va determinata in base al titolo. In mancanza, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio, essenziali per la sua esistenza (suolo, muri maestri, tetto, etc.) o necessarie all'uso comune (androne, scale, etc.) la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale"(v, fra tante: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 6143 del 30/03/2016 Cass. 2004 n. 24147; n. 8968/2002; n. 8468/2002; n. 6027/2000; n. 9788/1997).

Nel caso di specie il titolo sulla base del quale si è proceduto alla divisione delle unità immobiliari oggi di proprietà delle parti del presente giudizio (cfr. atto notarile di divisione del 27.7.1953 - allegato 2 al fascicolo di parte attrice) non ha previsto la proprietà comune del vano sottotetto, essendosi limitato a porre in comune (oltre ai muri perimetrali, alla tubazione per l'acqua potabile e alle tubazioni di scarico) soltanto "il tetto che copre il fabbricato fatta eccezione per quella parte che copre la scala di accesso al primo piano, che è di proprietà dei coniugi F. all'epoca proprietari dell'appartamento al primo piano, oggi di proprietà dei convenuti".

Escluso il carattere comune del sottotetto in base al titolo, deve escludersi tale carattere anche in base alle caratteristiche strutturali del sottotetto e dell'immobile in cui si inserisce, dal momento che, come emergente dall'esame dei documenti di causa (e, in particolare, dall'atto di divisione del 27.7.1953) e dalle prove testimoniali svolte nel presente giudizio (cfr. testimonianze di (...); (...); (...); (...); (...)) e come confermato dagli accertamenti svolti dal CTU (cfr. pagg. 23 e 24 della relazione), la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo - unica via di collegamento tra questi due piani - costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo ed è sempre stata utilizzata esclusivamente dai proprietari dello stesso.

Che la proprietà della scala in oggetto appartenga esclusivamente ai proprietari dell'appartamento posto al piano primo emerge infatti chiaramente dalle pagine 3 e 4 dell'atto di divisione del 1953, ove si legge "... i componenti si sono reciprocamente attribuito l'immobile stesso così come segue: A ai coniugi (...) e (...) ... sono state attribuite le seguenti porzioni dell'immobile suddetto: a) un vano seminterrato ad uso cantina con annesso vano delle scale e relative scale che conducono dal seminterrato al primo piano ... b) appartamento posto al primo piano ... B al signor (...) dante causa dell'attrice, circostanza incontestata tra le parti che ha accettato sono state attribuite le seguenti porzioni dello immobile in oggetto: a) vano seminterrato ad uso cantina e vano della scala e la scala stessa che conduce al vano di cantina suddetto ... b) appartamento al piano rialzato ...".

Risulta pertanto evidente che la proprietà delle scale che conducono al primo piano (e, quindi, al solaio posto al di sopra dello stesso) è stata attribuita fin dalla costituzione del condominio al proprietario dell'appartamento posto a tale piano, né è ravvisabile, sulla base dei documenti di causa, la costituzione di una servitù di passaggio su tali scale in favore dell'appartamento posto al piano rialzato.

Dall'assunzione dei testimoni sopra richiamati, poi, è emersa la conferma dell'utilizzo esclusivo delle scale che dal piano terra conducono al primo piano da parte dei proprietari dell'appartamento ivi collocato, in considerazione del fatto che gli appartamenti posti al piano rialzato e al primo piano hanno accessi autonomi e indipendenti (cfr. esame testimoniale di (...); (...); (...); (...); (...)), di talché l'utilizzo delle scale viene effettuato soltanto per accedere all'appartamento posto al primo piano (cfr., in particolare, esame testimoniale di (...)).

Neppure è emersa, dalle prove testimoniali svolte, la conferma delle deduzioni effettuate da parte attrice in ordine al fatto che "il sottotetto del fabbricato oggetto di causa, era, sin dalla epoca della sua realizzazione, raggiungibile da parte anche dei proprietari dell'appartamento posto al piano terraneo-primo del fabbricato, accedendo da un portone posto sulla via (...) (fronte strada) e poi tramite un corridoio interno, nonché da due rampe di scale ed infine da una botola posta nel vano cucina dell'immobile del secondo piano" e che al "sottotetto sono acceduti, per le necessità legate ad eseguire verifiche e/o interventi sul tetto stesso, ovvero, sugli impianti tecnologici ivi collocati e posti a servizio delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, gli incarica dei proprietari di dette unità immobiliari" (cfr. capitoli 1 e 2 della prova orale articolata da parte attrice nella seconda memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c.), dal momento che il convenuto (...), in sede di interrogatorio formale, si è limitato a riferire di un unico episodio in cui ha consentito a un incaricato dell'attrice di accedere, tramite il sottotetto, al tetto (il cui carattere comune non è in discussione), e che i testi escussi sul capitolo in esame hanno riferito di non essere a conoscenza o di non ricordare le circostanze (cfr. esame testimoniale di (...) e di (...)); il teste (...), peraltro, in relazione al capitolo 1, ha esplicitamente escluso che l'ingresso dalla strada all'appartamento del primo piano (e quindi le scale che ne facevano parte) fosse utilizzato da soggetti diversi dagli occupanti di tale appartamento.

Da quanto sopra esposto appare evidente che, per le concrete caratteristiche strutturali del vano sottotetto (al quale si può accedere soltanto mediante l'utilizzo delle scale costituenti pertinenza dell'appartamento posto al primo piano e in cui non risultano presenti opere o impianti posti a servizio dei condomini), lo stesso non possa ritenersi, neppure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale, e non possa quindi essere fatto rientrare nelle parti comuni dell'edificio; conseguentemente, le opere nello stesso realizzate non configurano una violazione dell'art. 1117 c.c.

Deve, infine, escludersi che le opere realizzate dai convenuti siano qualificabili in termini di sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., per quanto di seguito esposto.

La giurisprudenza, richiamata dalla stessa attrice a fondamento delle proprie pretese, ha chiarito che "l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma cod. civ." (cfr. Cass., Sez. U, Sentenza n. 16794 del 30/07/2007, richiamata anche da Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 2000 del 29/01/2020 in materia di sopraelevazioni che incidano sulle condizioni statiche dell'edificio.)

Nel corpo della sentenza richiamata si legge: "... quel che rileva, ai fini dell'applicazione in un senso (diritto a sopraelevare) e nell'altro (obbligo di corresponsione dell'indennità) dell'art. 1127 c.c. è la maggiore utilizzazione dell'area sulla quale sorge l'edificio, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani od, in ogni caso, dei volumi utilizzabili (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota relativa a piano o porzione di piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente lo scopo di ristabilire la situazione economica precedente, mediante la prestazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota relativa a piano o porzione (Cass. 16.6.05 n. 12880, 16.3.82 n. 1697, citata, che richiama, a sua volta, altri precedenti conformi).

Ne consegue che, indiscussa l'inapplicabilità della norma in esame nell'ipotesi di pura e semplice ristrutturazione interna, tale da non comportare alcuna alterazione nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati (e pluribus, Cass. 20.7.99 n. 7764, 24.10.98 n. 10568, 10.6.97 n. 5164, 24.1.83 n. 680; contra la sola Cass. 24.4.65 n. 725 ...), la fattispecie dalla stessa regolata va ravvisata in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto ch'esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (ad esempio, ferma l'altezza del colmo del tetto, ove l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione dello spiovente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse, o - ma è ipotesi di dubbia legittimità: cfr. Cass. 12.10.71 n. 2873 - mediante l'ampliamento della base con la costruzione d'uno sporto e la conseguenziale estensione del tetto).

Il criterio distintivo è, in sostanza, analogo a quello cui vien fatto ricorso, in tema di edilizia, per distinguere le ipotesi della ristrutturazione e della ricostruzione da quella della nuova costruzione: al qual proposito si è precisato che può ravvisarsi l'ipotesi della ristrutturazione solo ove gli interventi abbiano interessato un edificio del quale sussistano ed, all'esito di essi, rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, eppertanto le opere consistano in modificazioni solo interne, nel rispetto delle originarie dimensioni dell'edificio e delle dette sue componenti essenziali; va ravvisata, per contro, la diversa ipotesi della ricostruzione ove dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, le componenti de quibus e l'intervento si traduca, tuttavia, nell'esatto ripristino delle stesse operato senza variazione alcuna rispetto alle dimensioni dell'edificio stesso, in particolare senza aumenti ne' della volumetria ne', pur questa rimanendo immutata, delle superfici occupate in relazione all'originaria sagoma d'ingombro; diversamente, si verte in ipotesi di nuova costruzione (Cass. 27.4.06 n. 9637, 26.10.00 n. 14128; vedansi anche Cass. 2.2.04 n. 1817, 18.4.03 n. 6317)." (cfr. pagg. da 21 a 24 della sentenza n. 16794/2007 sopra richiamata).

Da quanto sopra esposto appare evidente che "l'incremento delle superfici e volumetrie" cui fa riferimento la massima della sentenza richiamata non corrisponde ad un aumento delle superfici e delle volumetrie interne all'appartamento del singolo condomino che ha realizzato l'opera in contestazione (incremento rilevato dal CTU a pagina 26 della propria relazione), ma, necessariamente, ad un aumento di tali valori in relazione all'intero immobile condominiale, aumento che - come chiarito dalla Corte di Cassazione - non si verifica soltanto nell'ipotesi in cui la copertura dell'edificio sia spostata verso l'alto (giungendosi così ad incrementare l'altezza complessiva dell'immobile), ma anche nell'ipotesi in cui, mantenuta invariata l'altezza del fabbricato, il volume e la superficie dello stesso siano comunque aumentati (ad esempio per l'innalzamento delle mura perimetrali ad un'altezza comunque inferiore al colmo dell'edificio, ipotesi ricorrente nella sentenza richiamata, che infatti conclude: "Nel caso di specie, pertanto, non può essere revocato in dubbio che l'innalzamento di 50 cm. delle mura perimetrali ed il corrispondente rifacimento del tetto al di sopra di esse, con la trasformazione delle preesistenti soffitte in due nuove unità abitative, costituisca una nuova fabbrica e debba essere considerato, pertanto, come sopraelevazione ai sensi del primo comma dell'art. 1127 c.c. e dia, pertanto, luogo all'obbligo di corresponsione dell'indennità di cui all'ultimo comma della stessa norma.").

Nel caso di specie risulta incontestato tra le parti (e confermato dal CTU che, a pagina 28 della propria relazione, esplicitamente riferisce: "non essendo stata effettuata alcuna sopraelevazione del fabbricato e risultando gli interventi edilizi eseguiti all'interno delle murature perimetrali, non è stato in alcun modo modificato l'aspetto architettonico esteriore dello stabile") che gli interventi realizzati dai convenuti nel vano sottotetto si siano sviluppati esclusivamente all'interno dello stabile condominiale, di talché non risultano aver determinato un aumento delle superfici o delle volumetrie dello stesso.

Escluso il carattere di sopraelevazione dell'intervento edilizio realizzato dai convenuti, risulta superflua la valutazione della sussistenza dei presupposti previsti dal comma 2 dell'art. 1127 c.c. per la legittimità della sopraelevazione.

Con riguardo alla modifica della qualificazione della fattispecie compiuta da parte attrice in sede di comparsa conclusionale, ove è contenuto il riferimento non solo alla realizzazione di una sopraelevazione ex art. 1127 c.c., ma anche alla realizzazione di lavorazioni comunque vietate dall'art. 1122 c.c. (cfr. pagina 3 della comparsa conclusionale, ove si legge: "E comunque, ammesso e non concesso che il sottotetto sia di proprietà esclusiva dei soli coniugi (...), comunque, quella sua totale trasformazione, con la creazione di nuovi vani abitativi prima inesistenti, si pone in contrasto con l'art. 1127 2 comma cc., ma, aggiungiamo, detta realizzazione sarebbe comunque vietata ex art. 1122 c.c. laddove, ci chiarisce l'articolo in esame, che se anche alcune parti dell'edificio siano attribuite ad in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale," il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero rechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, o al decoro architettonico dell'edificio"), deve osservarsi quanto segue.

La norma da ultimo richiamata da parte attrice, nella formulazione vigente all'epoca della realizzazione degli interventi da parte dei convenuti, prevedeva che "Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio".

Nel caso di specie alcuna dimostrazione, e neanche specifica deduzione, è stata svolta dai convenuti entro il primo termine ex art. 183 comma 6 c.p.c. in ordine al concreto pregiudizio, anche in termini di stabilità, che dalla realizzazione delle opere contestate sarebbe derivato all'intero edificio, essendosi l'attrice limitata a dedurre la mancanza di provvedimenti amministrativi autorizzativi degli interventi realizzati e la necessità che fossero i convenuti a dimostrare la liceità delle opere compiute, onere probatorio che, in relazione all'art. 1122 c.c., deve sicuramente ritenersi gravare sul soggetto che lamenta il danno e che nel presente giudizio non risulta quindi assolto, non essendo peraltro tale pregiudizio stato riscontrato dal CTU - le cui considerazioni si ritiene di poter condividere, in quanto ampiamente e congruamente motivate, anche in risposta alle osservazioni dei CTP - sulla base degli atti di causa e delle verifiche compiute sui luoghi (cfr. pagg. 26 e 27 della relazione).

Peraltro - a fronte della mancanza di specifiche deduzioni dell'attrice (entro il primo termine ex art. 183 comma 6 c.p.c.) in ordine alla sussistenza di concreti indizi del pregiudizio che dalle opere realizzate dai convenuti sarebbe derivato alle parti comuni dell'edificio e della mancata emersione, in sede di accertamenti compiuti dal CTU sui luoghi di causa, di circostanze idonee a far quantomeno presumere che le lavorazioni eseguite abbiano inciso negativamente sulla struttura dell'edificio e sulla sua idoneità statica (il CTU ha riscontrato una parziale difformità delle opere effettivamente realizzate con il titolo rilasciato dal Genio Civile di Rieti, tuttavia rilevando che le lavorazioni riscontrate risultano in linea di massima corrispondenti a quelle riportate nello schema progettuale e risultano compatibili con le caratteristiche statiche del fabbricato, trattandosi di "intervento locale" in base alla vigente normativa; cfr. pag. 27 della relazione) - disporre una integrazione della CTU al fine della esecuzione di "rilievi strutturali e saggi distruttivi", previo parere del Genio Civile, sull'immobile dei convenuti (indicata dal CTU all'udienza del 23.10.2020 quale condizione necessaria per verificare se effettivamente vi sia pregiudizio alle condizioni statiche dell'edificio) risulterebbe senz'altro esplorativo, anche in considerazione del fatto che la stessa attrice non ha manifestato interesse per tale ulteriore invasivo accertamento, ritenendo già assolto l'onere della prova sulla stessa gravante (cfr. verbale dell'udienza del 23.10.2020).

Né vale a determinare l'inversione dell'onere della prova quanto affermato da Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 2000 del 29/01/2020 (in senso conforme anche Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3196 del 11/02/2008) in ordine al fatto che "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, incumbente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico", dal momento che nel caso di specie parte attrice non ha neppure dedotto la violazione da parte dei convenuti, nella realizzazione delle opere nel vano sottotetto, delle prescrizioni della L. n. 64 del 1974 (testo normativo richiamato dalla sentenza Cass. 2000/2020 a integrazione dell'art. 1127 comma 2 c.c.) disciplinanti le caratteristiche sostanziali delle opere da eseguire in zone sismiche, essendosi limitata a riferire la mancanza di autorizzazioni amministrative in materia antisismica (sul presupposto che gravasse conseguentemente sui convenuti la prova della regolarità delle opere eseguite), le quali tuttavia "attengono all'ambito del rapporto pubblicistico tra (...) e privato, e cioè all'aspetto formale dell'attività edificatoria, e che non sono invece di per sé risolutivi del conflitto tra i proprietari privati interessati in senso opposto alla costruzione" (cfr. Cass. 2000/2020, pag. 7 della sentenza).

A ciò si aggiunga che, se il principio secondo il quale la dimostrazione della compatibilità dell'opera con le condizioni statiche dell'edificio risulta compatibile con la previsione dettata dall'art. 1127 comma 2 c.c. in materia di sopraelevazioni (la quale pone come condizione per la realizzazione della sopraelevazione la circostanza che questa sia compatibile con le condizioni statiche dell'edificio, imponendo in tal modo in capo a colui che realizza la sopraelevazione l'onere di verificare preventivamente tale compatibilità e, conseguentemente, di dimostrare in giudizio il positivo esito di tale verifica), non risulta invece applicabile alla fattispecie prevista dall'art. 1122 c.c. (peraltro nella formulazione anteriore al 2012, sopra riportata), in considerazione, da un lato, dell'utilizzo del termine "danno", il quale impone di avere riguardo alla posizione del preteso danneggiato, che dovrà quindi dimostrare tale pretesa qualità, ai sensi dell'art. 2697 comma 1 c.c., e, dall'altro, della (presunta) minore "invasività" degli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari che non determinino un aumento di volumi o superfici, insuscettibile di determinare una deroga al generale principio di cui all'art. 2697 c.c. appena richiamato.

Dalle superiori considerazioni deriva il rigetto delle domande attoree e la condanna dell'attrice, in applicazione del principio di cui all'art. 91 c.p.c., alla refusione ai convenuti, in solido tra loro, delle spese di lite, liquidate in base ai parametri medi del D.M. n. 55 del 2014.

In applicazione del medesimo principio, le spese e i compensi della CTU sono posti definitivamente a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni diversa domanda, eccezione e deduzione:

- rigetta le domande attoree;
- dichiara il difetto di legittimazione passiva dei convenuti Comune di Rieti e Dirigente Responsabile del settore IV di pianificazione e gestione del territorio del Comune di Rieti;
- condanna parte attrice a rifondere ai convenuti, in solido tra loro, le spese del presente giudizio, liquidate in Euro 5.000,00 per compensi, oltre spese generali e oneri di legge;
- pone definitivamente a carico di parte attrice le spese e i compensi della CTU.

Così deciso in Rieti l'11 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 12 maggio 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 11 maggio 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Sopraelevazione - Inosservanza delle norme antisismiche - Presunzione di pericolosità - Sussiste**

---

In tema di condominio negli edifici, 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.