



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 8097/2017 promossa da:

C1 (C.F.) con il patrocinio dell'avv.

- parte attrice -

nei confronti di:

C2 (C.F.), con il patrocinio dell'avv.

- parte convenuta -

CONCLUSIONI: come da not scritte depositate in sostituzione dell'udienza del

CONCISA ESPOSIZIONE

DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

1. Con atto di citazione ritualmente notificato a parte convenuta, il C3

ha chiesto al Tribunale di condannare il signor C2 alla demolizione e/o rimozione delle opere realizzate nell'appartamento di sua proprietà in violazione del regolamento di condominio e della normativa vigente e, in particolare,

dell'art. 1127 c.c., nonché il ripristino del preesistente stato dei luoghi.

A supporto della sua domanda ha dedotto che: il convenuto ha effettuato lavori nell'appartamento di sua proprietà, posto al terzo piano dello stabile e contraddistinto all'interno 6, che ne hanno modificato l'originaria conformazione; in particolare, ha realizzato una tettoia ad "elle" a parziale copertura del terrazzo, nonostante il divieto espresso dall'assemblea condominiale in data ; inoltre, il C2 a fine 2016 senza comunicare alcunché all'assemblea ha intrapreso lavori di "recupero" delle superfici poste nei locali sottotetto, conclusisi nel (dalla DIA risulta la trasformazione della parte di terrazzo coperta in soggiorno e l'apertura di nuove finestre in corrispondenza della camera da letto e del bagno); le opere (realizzate in violazione della normativa antisismica) potrebbero aver inciso anche sulle condizioni statiche dell'immobile.

Si è costituita parte convenuta chiedendo il rigetto della domanda del C1 e rappresentando che la tettoia è stata regolarmente denunciata al C4 ed era già presente all'epoca dell'acquisto della abitazione, che i lavori sono stati realizzati nel rispetto delle normative vigenti a seguito di permesso al C4 (prot.n.22947 del) e che, in ogni caso, non è stato violato il decoro dell'edificio.

Alla prima udienza di comparizione delle parti, il G.I. ha assegnato i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c.. All'esito del deposito delle memorie istruttorie è stata disposta la CTU richiesta da parte attrice.

La causa, a seguito del deposito della CTU e del rigetto delle ulteriori istanze istruttorie di parte convenuta, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e all'udienza del è stata trattenuta in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

2. Preliminarmente si osserva che l'eccezione di improcedibilità del giudizio per mancato esperimento del tentativo di mediazione ex art. 5 del D.Lgs. n.28/2010 è stata tardivamente sollevata da parte convenuta soltanto in sede di memorie conclusionali, ed è dunque inammissibile.

Infatti, l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza (cfr. *ex multis* Corte appello Milano sez. III, , n.944; nonché Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, , n. 22736: "*in tema di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda, ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; ove ciò non avvenga, il giudice*

d'appello può disporre la mediazione, ma non vi è obbligato, neanche nelle materie indicate dallo stesso art. 5, comma 1-bis, atteso che in grado d'appello l'esperimento della mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda solo quando è disposta discrezionalmente dal giudice, ai sensi dell'art. 5, comma 2").

3. Priva di pregio è altresì l'eccezione di nullità della CTU sollevata da parte convenuta per i seguenti motivi: (i) il consulente avrebbe depositato la perizia due volte (il e il); (ii) nel giorno di inizio delle operazioni peritali (13.11.2019) non era ancora stato nominato il consulente di parte attrice Arch. X1

Orbene, quanto al doppio deposito si tratta con ogni evidenza di un mero errore del sistema informatico che ha accettato due depositi del medesimo elaborato peritale.

Quanto invece alla tardiva nomina del consulente di parte, la stessa è stata depositata nel fascicolo telematico lo stesso giorno di inizio delle operazioni peritali, anziché il giorno antecedente come disposto dal G.I..

Si ricorda che il termine per la nomina del consulente tecnico di parte civile ha natura ordinatoria e può essere prorogato dal giudice a seguito di istanza di parte depositata prima della sua scadenza, o anche dopo la sua scadenza; nel caso di specie non è stata formulata istanza di proroga atteso il ritardo di un solo giorno rispetto al termine concesso per il deposito nel fascicolo telematico – ritardo che non ha pregiudicato in alcun modo il diritto di difesa di parte convenuta.

Detto ritardo deve pertanto essere inquadrato come mera irregolarità, non suscettibile di inficiare la CTU espletata. In ogni caso, anche qualora lo si volesse inquadrare nel regime delle nullità relative, si ricorda che il mancato rispetto delle esigenze del contraddittorio dà luogo a nullità della consulenza solo se ed in quanto abbia influito sulle conclusioni del consulente e pregiudicato il diritto di difesa delle parti, per non essere state queste poste in grado di intervenire alle operazioni (cfr. Cass. civ., , n. 3047; Cass. civ., , n. 3893), cosicché l'eccezione di nullità non può essere generica, dovendo la parte specificare quali lesioni di tale diritto siano conseguite alla denunciata irregolarità.

Nella specie, parte convenuta non ha dedotto in cosa sia consistito il pregiudizio subito; peraltro, si ribadisce, non è dato ravvisare alcuna lesione al diritto di difesa di quest'ultima, la quale ha partecipato alle operazioni peritali per mezzo del proprio CTP e ha formulato osservazioni critiche che il CTU ha riportato e alle quali ha risposto in modo esauriente.

4. Passando al merito, si rileva che ai sensi dell'art. 1127 c.c. il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio "*può elevare nuovi piani o nuove fabbriche*"; tuttavia, come si evince dal

tenore dei commi 2 e 3 della disposizione, *“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”*.

Giova rilevare che per “sopraelevazione” la giurisprudenza intende ogni ipotesi d'incremento delle stesse superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto ch'esso dipenda dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (cfr. Cass. II, n. 11490/2020: *“Le opere realizzate da un condomino su parti comuni poste all'ultimo piano di un edificio comportano l'applicazione della disciplina di cui all'art. 1120 c.c., in caso di conforme delibera assembleare di approvazione, ovvero, dell'art. 1102 c.c., ove tali modifiche dei beni comuni siano state eseguite di iniziativa dei singoli condomini. Costituisce, viceversa, sopraelevazione, disciplinata dall'art. 1127 c.c., la realizzazione di nuove opere, consistenti in nuovi piani o nuove fabbriche, nonché la trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano”*).

L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione a tre limiti:

il limite delle condizioni statiche dell'edificio ai sensi del secondo comma della disposizione, con cui viene posto un divieto assoluto – a meno che il proprietario, con il consenso unanime dei condomini, sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione (cfr. Cass. II, n. 21491/2012). In detto divieto deve intendersi ricompreso quello di costruire sopraelevazioni che non osservino le disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, fondandosi la necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica su una presunzione di pericolosità, senza che abbia rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio, atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (cfr. Cass. II, n. 2000/2020);

il limite del pregiudizio delle linee architettoniche e quello della diminuzione di aria e di luce, di cui al terzo comma, i quali invece presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini interessati. A tale ultimo proposito, va osservato che secondo la Suprema Corte la nozione di aspetto architettonico è differente da

quella di decoro architettonico *ex art.* 1120 c.c., ma, al tempo stesso, non può prescindere da quest'ultima; pertanto, anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria (cfr. Cass. II, n. 33104/2021).

In particolare, quanto all'inosservanza del rispetto delle leggi antisismiche, si osserva che essa 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 (cfr. Cass. II, n. 23256/2016). Ciò comporta che, ove sia realizzata una sopraelevazione non consentita dalle condizioni statiche del fabbricato ovvero in violazione delle leggi antisismiche, viene prevista la facoltà del condominio di ottenere una condanna alla demolizione del manufatto, attribuendosi la relativa legittimazione attiva all'amministratore del condominio medesimo (cfr. Cass. S.U., n. 1552/1986).

Premesso quanto sopra, occorre prendere le mosse dai risultati della CTU espletata (ove l'ausiliario del Giudice è stato chiamato proprio ad accertare le variazioni effettuate alla unità immobiliare de quo e a verificare se dette variazioni abbiano determinato una alterazione del prospetto architettonico e abbiano inciso sulle condizioni statiche dell'edificio), i quali sono pienamente condivisi dal Tribunale, in quanto appaiono sorretti da congrue indagini tecniche svolte nel contraddittorio tra le parti, oltre che da logica ed idonea motivazione, e, anche con riferimento alle risposte fornite dallo stesso CTU alle osservazioni critiche dei CTP¹.

Il consulente, in particolare, ha rilevato come l'intervento effettuato sul lastrico all'ultimo piano (realizzazione di una tettoia aperta con struttura portante in legno su soffitta esistente e su terrazza a livello di proprietà esclusiva, con successiva chiusura di parte della tettoia con realizzazione di un vano ripostiglio e di un vano soggiorno con cucina) ha determinato una alterazione sia dell'aspetto architettonico, sia delle condizioni statiche dell'edificio. Infatti, la presenza di una tettoia quale quella realizzata, unitamente a *“parte delle*

¹ Con tale richiamo tralascio si ritiene assolto l'obbligo di motivazione su tale punto controverso, alla stregua dell'insegnamento della Corte di Cassazione (sentenze n. 10123, n. 4763, n. 3519, n. 2486 e n. 12080) secondo la quale *“il giudice del merito, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento”*.

tamponature poi eseguite successivamente alla tettoia (zona ripostiglio e zona soggiorno/cucina)”, hanno provocato un peso in aumento che il CTU stima superare “tra struttura e tamponature più di 100 Kg. al Mq. rispetto ai calcoli eseguiti all’origine del fabbricato”. Il consulente ha infine rappresentato di non aver rinvenuto né documentazione attestante la verifica delle condizioni statiche, né la necessaria autorizzazione sismica o atto equipollente.

Orbene, alla luce di quanto sopra, deve ritenersi che l’intervento eseguito - il quale deve essere qualificato come “sopraelevazione”, attesa l’avvenuta trasformazione dei locali preesistenti mediante l’incremento delle superfici e delle volumetrie – sia avvenuto in violazione della normativa antisismica e senza una previa verifica delle condizioni statiche.

Riguardo a tale ultimo punto, nessun rilievo assume la relazione di parte prodotta da parte convenuta, la quale, come anche osservato dal CTU, non risulta essere stata protocollata al

C4

Ritiene quindi il Tribunale che parte convenuta non abbia dimostrato la sicurezza antisismica attraverso 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. La sopraelevazione dell’appartamento *de quo* è stata, anzi, realizzata in assenza di preventive indagini conoscitive e verifiche tecniche circa l’incidenza sui carichi permanenti e sui sovraccarichi accidentali dell’edificio, con conseguente pregiudizio statico. Da ciò consegue l’accoglimento della domanda attorea.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura di cui in dispositivo (valore indeterminabile – complessità bassa, parametri medi). Le spese di CTU, come già liquidate in separato decreto devono essere poste definitivamente a carico della parte convenuta.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- accoglie la domanda come formulata da parte attrice e, per l’effetto, ordina al convenuto C2 di provvedere alla immediata demolizione del manufatto come realizzato sul lastrico di sua esclusiva proprietà sito in C4 3, interno 6;
- 2) condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese di lite, liquidate in € 7.616,00 per compensi professionali, oltre accessori e IVA come per

legge, nonché della somma di € 518,00 per esborsi;

3) pone a definitivo carico del convenuto C2
liquidate in separato decreto.

le spese di CTU come

Velletri,

Il giudice