

N. R.G. 219/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PORDENONE

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giulia Dal Pos
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **219/2022**

promossa da:

Parte_1 (c.f. *P.IVA_1*)
Con l'avv. [redacted] [redacted]

ATTORE

contro

Controparte_1 (c.f. *C.F._1*)
CP_2 (c.f. *CodiceFiscale_2*)
Con l'avv. [redacted] [redacted]

CONVENUTI

Avente ad **oggetto: altri rapporti condominiali**

Posta in decisione sulle conclusioni precisate come segue:

Per il *Parte_1* “In principalità: – accertarsi e dichiararsi che l'intervento edilizio (realizzato) tra il 7 febbraio 2018 ed il 10 marzo 2018 sul terrazzo a livello dell'appartamento di proprietà dei convenuti (N.C.E.U. Comune di San Michele al Tagliamento, fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. 32) – in base a S.C.I.A. Comune di San Michele al Tagliamento n. 32928 del 1/12/2017 ed autorizzazione paesaggistica n. 100120/0/17B del medesimo Comune n. 12235 del 28/04/2015 – consistito nella parziale chiusura della terrazza-solarium mediante taponamento verticale con pannellature in legno, per la realizzazione di una camera, costituisce

sopraelevazione e dunque è in violazione del divieto posto dall'art. 6 del regolamento condominiale contrattuale del **Parte_1** e/o comunque viola il divieto posto dal medesimo art. 6 avverso alterazioni dell'estetica e simmetria del fabbricato condominiale; – conseguentemente, condannarsi i convenuti a demolire a propria cura e spese la suddetta opera realizzata in spregio ai divieti contenuti nel regolamento condominiale contrattuale, con rimessione in pristino dello stato dei luoghi. In via subordinata: accertata e dichiarata la natura di sopraelevazione dell'intervento edificatorio per cui è causa, condannarsi i convenuti al pagamento in favore del **Parte_1** dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 co. 4 CC, nella misura di € 3.724,00 come liquidata all'esito dell'espletata CTU, con rivalutazione monetaria dal 10/3/2018 al saldo. In ogni caso: con integrale rifusione delle spese legali per compenso professionale, oltre a rimborso spese generali, accessori di legge ed anticipazioni per il procedimento.

Per **Controparte_1** e **CP_2** : “ogni contraria e/o diversa istanza, eccezione e conclusione reietta, Voglia l'Ill.mo Tribunale adito: In via pregiudiziale di rito: pronunciare l'improcedibilità dell'azione per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex d.lgs. 28/2010. Nel merito: respingere le domande tutte formulate da parte attrice nei confronti dei signori **Controparte_1** e **CP_2** , in quanto infondate in fatto e diritto, per i motivi tutti esposti in atti. 1 In ogni caso: con integrale vittoria di spese e competenze professionali, oltre spese generali ed accessori di legge. Il patrocinio dei convenuti dichiara di non accettare il contraddittorio su eventuali domande e/o eccezioni nuove e chiede la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparsa conclusionale e memoria di replica”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la parte attrice in epigrafe evocava in giudizio il convenuto specificato *ibidem* chiedendo accertarsi e dichiararsi che l'intervento edilizio realizzato tra il 7 febbraio 2018 ed il 10 marzo 2018 sul terrazzo a livello dell'appartamento di proprietà dei convenuti (N.C.E.U. Comune di San Michele al Tagliamento, fg. **■** mapp. **■** sub. 32) – in base a S.C.I.A. Comune di San Michele al Tagliamento n. 32928 del 1/12/2017 ed autorizzazione paesaggistica n. 100120/0/17B del medesimo Comune n. 12235 del 28/04/2015 – consistito nella parziale chiusura della terrazza-solarium mediante

tamponamento verticale con pannellature in legno, per la realizzazione di una camera, nonché il successivo intervento eseguito nel luglio 2021 consistito nella realizzazione di una veranda mediante tamponamento di chiusura con vetrata a filo muro perimetrale, costituiscono sopraelevazione e dunque sono in violazione del divieto posto dall'art. 6 del regolamento condominiale contrattuale del *Parte_1* e/o comunque violano il divieto posto dal medesimo art. 6 avverso alterazioni dell'estetica e simmetria del fabbricato condominiale; – conseguentemente, condannarsi gli attori a demolire a propria cura e spese le suddette opere realizzate in spregio ai divieti contenuti nel regolamento condominiale contrattuale, con rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

Radicatosi il contraddittorio, la parte convenuta contestava la domanda attorea, eccependone in primo luogo l'improcedibilità per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione; ne chiedeva la reiezione deducendo che il *Parte_1* non poteva, in ogni caso, eccepire il divieto di cui all'art. 6 del regolamento condominiale, in quanto tale regolamento non era stato allegato all'atto di compravendita e non risultava trascritto, e comunque l'eccezione risultava coperta dal giudicato della sentenza del Tribunale di Pordenone n. 447 del 1.07.2016, emessa nell'ambito del procedimento di impugnazione della delibera condominiale del 12.08.2014, con la quale il *Parte_1* aveva espresso parere negativo all'intervento progettato dai signori *CP_3* e *Pt_2*, danti causa degli odierni convenuti. Deduceva inoltre che la costruzione realizzata non integrava sopraelevazione, che non rappresentava un pregiudizio per la staticità dell'edificio e neppure per l'aspetto architettonico, ed era stata realizzata in conformità alle autorizzazioni rilasciate.

Disposto lo scambio delle memorie ex art. 183, co. 6, c.p.c. e nominato il Consulente tecnico d'ufficio, vi è stata la sostituzione del Giudice; il successivo Giudice nominato, depositata la Ctu, ha fissato udienza per la precisazione delle conclusioni e discussione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.; successivamente, il Giudice è mutato, con rinvio dell'udienza di precisazione conclusioni e discussione orale; successivamente è stato nuovamente disposto il mutamento del Giudice, e il nuovo Giudice ha infine trattenuto la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, occorre precisare che appare infondata l'eccezione di improcedibilità dell'azione mossa da parte convenuta per non essere stata esperita la procedura di mediazione.

Parte attrice ha prodotto sia la dichiarazione di adesione al procedimento di mediazione da parte degli originari proprietari dell'appartamento sia una comunicazione indirizzata all' [...] *Controparte_4* da parte del legale dei signori *CP_1* e *CP_2*, con cui si dichiarava la volontà degli acquirenti di subentrare nel procedimento di mediazione già pendente, numero 7/2019, con incontro fissato al 5/06/2019, ore 11.00, infine esito negativo della mediazione.

La controversia va ricondotta nell'ambito della disciplina stabilita, in materia di sopraelevazioni, dall'art. 1127 c.c. che prevede, al primo comma, che "il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare".

I commi seguenti escludono la possibilità di sopraelevare qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano, ovvero quando ne derivi un pregiudizio per l'aspetto architettonico dell'edificio o una diminuzione della circolazione di luce e aria a beneficio (danno) dei piani sottostanti.

Occorre rilevare che, nel caso di specie, il regolamento condominiale del *Parte_1* prevede, all'art. 6, uno specifico e tassativo divieto di sopraelevazione; è necessario domandarsi se tale clausola integri un titolo idoneo a fondare un valido divieto di sopraelevazione, con conseguente illegittimità dell'opera realizzata in spregio ad esso, e se tale divieto, incluso in un regolamento formato dall'originario proprietario dell'edificio e poi richiamato nei successivi atti di compravendita, sia opponibile agli odierni convenuti.

Ma, prima ancora, bisogna accertare se l'intervento costruttivo per cui è causa possa qualificarsi come sopraelevazione.

La Suprema Corte, attraverso molteplici pronunce emesse anche a Sezioni Unite, ha inteso precisare che, in tema di condominio, integra sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., qualsiasi intervento che comporti la realizzazione di nuovi volumi ovvero l'aumento della superficie utile e della volumetria dell'edificio, restando irrilevante che l'opera costituisca attuazione o completamento dell'originario programma costruttivo dello stabile o sia stata

prevista da precedenti pattuizioni attributive del diritto di edificare ulteriormente. (Cass. Sez. 2, 29/05/2026, n. 16887, Rv. 678603 – 01- Cass. SU 30/07/2007, n. 16794).

Risulta dalla Ctu disposta nel corso della causa che il manufatto realizzato consiste “in un volume in ampliamento dell'alloggio con realizzazione di nuovo vano ad uso camera (doc. fotografica all. n.10); il nuovo volume è stato realizzato con la posa nella terrazza di proprietà, di un tamponamento verticale realizzato fino sotto la linda del tetto esistente dell'appartamento (sporgenza attuale linda di circa ml 2.00). L'ampliamento ha una Superficie lorda di 12.70 mq ed un Volume totale di mc 38,10. Tale intervento è stato eseguito nel rispetto L.R. Veneto n. 14 del 8/7/2009 e successive modifiche, c.d. “Piano Casa”; giusta SCIA alternativa al permesso di costruire con Protocollo del Comune di S. Michele al Tagliamento n. 32928 del 01.12.2017 e relativa autorizzazione paesaggistica n.100120/0/17B, rilasciata dallo stesso comune in data 27.04.2015 Prot. 0012235 del 28.04.2015”. La pergola e la vetrata, invece, non necessitano di specifiche autorizzazioni e rientrano nella libera attività edilizia.

Non vi è dubbio, quindi, che la realizzazione di un nuovo vano ad uso camera mediante posa di un tamponamento verticale sulla terrazza di proprietà dei convenuti, benché non comporti tecnicamente un aumento “in altezza”, debba qualificarsi come sopraelevazione in quanto consistente in un aumento dei volumi dell'alloggio.

Premesso che il consulente ha escluso che l'intervento edilizio in questione possa apportare problemi alla staticità dell'edificio, o comportare un pregiudizio per il suo aspetto architettonico, potendo risultare dunque, sotto tali profili, legittimo (con la sola conseguenza di comportare l'obbligo di pagamento di un'indennità), resta da stabilire se debba intendersi non consentito poiché vietato dalla clausola di cui all'art. 6 del regolamento condominiale.

La Suprema Corte ha chiarito che anche attraverso clausole del regolamento condominiale possono stabilirsi limiti ai poteri dei singoli condomini sulle parti di loro proprietà, e, in particolare, al potere di sopraelevazione, con conseguente costituzione di una servitù “altius non tollendi” che, a determinate condizioni, vincola il singolo condomino e può essere fatta valere sia dal singolo che direttamente dal condominio: “l'art. 1127 del codice civile, disciplinante il regime legale delle sopraelevazioni, è derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel primo comma, da una convenzione preesistente o coeva alla costituzione del condominio. Ne consegue che il divieto assoluto di sopraelevazione - nella specie, stabilito dal regolamento di condominio (costituente parte integrante del contratto di acquisto dei singoli

cespiti) a carico dell'ultimo piano dell'edificio ed a favore tanto delle parti di proprietà comune, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio -, avendo sostanzialmente natura di servitù "altius non tollendi", può essere fatto valere sia da i singoli condomini che dal condominio” (Cass. Sez. 2, 03/12/1994, n. 10397, Rv. 489016 - 01).

Vertendosi in materia di servitù, come sopra accennato, è doveroso domandarsi, così come eccepito da parte convenuta, a quali condizioni un eventuale divieto convenzionale sia opponibile alla parte acquirente che abbia fatto esercizio (o intenda far valere) del diritto di sopraelevare e, più specificamente, se per essere opponibile tale convenzione debba essere stata trascritta.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che le clausole del regolamento condominiale che abbiano previsto limiti di questo tipo sono vincolanti a prescindere dalla trascrizione, purché la clausola sia stata menzionata nel contratto di acquisto e conosciuta o accettata dalla parte in base al richiamo ivi contenuto: “le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, e, purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”. (Cass. Sez. 2, 11/02/2022, n. 4529, Rv. 664173 - 01)

E ancora: “la norma dell'art. 1127 c.c. ha carattere dispositivo, sicché anche un regolamento di condominio “contrattuale”, predisposto dall'originario proprietario dell'intero edificio e poi accettato espressamente da tutti i condomini nei singoli atti di acquisto, oppure stipulato dalla totalità di essi, può contenere una valida clausola limitativa della facoltà di sopraelevazione attribuita da detta norma («salvo che risulti altrimenti dal titolo») al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio e al proprietario esclusivo del lastrico solare, clausola rivelatrice sostanzialmente di una servitù "altius non tollendi" (Cass. Sez. Un. n. 426 del 1988; Cass. n. 25226 del 2025; n. 10848 del 2019; n. 15504 del 2000; n. 7678 del 1999; n. 395 del 1993; n. 5776 del 1988; n. 4632 del 1987; n. 4094 del 1968).

Nessun dubbio può nascere sulla opponibilità ai convenuti della clausola pattizia contenuta all'art. 6 del regolamento condominiale, in quanto risulta esplicitamente dal contratto di compravendita stipulato in data 30/04/2019 e prodotto in atti tra i convenuti e i loro danti causa

che “nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ... come da regolamento di condominio e tabelle millesimali che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare”.

La clausola in parola ha un contenuto estremamente chiaro in quanto recita: “E’ fatto divieto assoluto di sopraelevazione”.

Non solo, ma all’art. 4 dell’atto di compravendita la parte acquirente ha dichiarato di essere stata informata dalla parte venditrice dell’esistenza di una controversia avente ad oggetto la sopraelevazione realizzata sul terrazzo che, secondo il Condominio, sarebbe stata compiuta in violazione del divieto di sopraelevare di cui all’art. 6 del regolamento, di essere stata informata che la causa si trovava nella fase della mediazione, di impegnarsi a subentrare nella controversia e a tenere indenne la parte venditrice da qualunque richiesta del condominio (essendosi della pendenza di tale controversia tenuto conto preventivamente nella determinazione del prezzo di vendita) e anche da qualunque pretesa per spese di demolizione che parte acquirente si fosse trovata a dover affrontare per il caso di soccombenza nella lite condominiale.

Appare chiaro che la parte acquirente conosceva precisamente il contenuto di quella specifica clausola del regolamento, mentre nel corpo dell’atto si fa riferimento al regolamento di condominio e ai relativi contenuti, che la parte ha dichiarato di conoscere e accettare.

Non coglie nel segno l’obiezione secondo la quale il *Parte_1* non potrebbe, in ogni caso, eccepire il divieto di cui all’art. 6 del regolamento condominiale, in quanto tale eccezione risulterebbe coperta dal giudicato della sentenza del Tribunale di Pordenone n. 447 del 1.07.2016, emessa nell’ambito del procedimento di impugnazione della delibera condominiale del 12.08.2014, con la quale il *Parte_1* aveva espresso parere negativo all’intervento progettato dai signori *CP_3* e *Pt_2*.

Il Giudice ha, nell’occasione, rilevato la tardività dell’eccezione fondata sul divieto contenuto nel regolamento (art. 6), non pronunciandosi sull’eccezione stessa, ma il rilievo della tardività dell’eccezione non può produrre effetti in un distinto e successivo giudizio avente oggetto del tutto diverso e autonomo, considerando, oltretutto, che sul merito di quell’eccezione il giudice nulla ha detto.

Non assume, infine, rilievo il richiamo alla disciplina prevista dalla legislazione in materia di “piano casa” e ampliamenti relativi, in quanto l’art. 2 della legge della Regione Veneto n. 14

del 2009 fa salve le leggi che disciplinano il condominio negli edifici in caso di ampliamento che interessi edifici composti da più unità immobiliari.

La domanda attorea merita dunque accoglimento.

Le spese processuali seguono la soccombenza e devono essere liquidate come da dispositivo, applicando i parametri medi previsti per le cause di valore indeterminabile di bassa complessità, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate (art. 1 d.m. 13 marzo 2014 n. 55, pubblicato sulla G.U. n. 77 del 2.4.2014, applicabile ex art. 28 alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore) – Cass. n. 11403 del 27/04/2026.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa, 1) Condanna parte convenuta alla demolizione a proprie spese delle opere eseguite (in base a S.C.I.A. Comune di San Michele al Tagliamento n. 32928 del 1/12/2017 ed autorizzazione paesaggistica n. 100120/0/17B del medesimo Comune n. 12235 del 28/04/2015) e consistenti nella creazione di un volume in ampliamento dell'alloggio con realizzazione di nuovo vano ad uso camera, ed alla rimessione in pristino dei luoghi;

2) condanna *Controparte_1* e *CP_2* a rimborsare a *Parte_1* le spese processuali, che liquida in complessivi euro 7616, di cui € 568,88 per spese, € 1701 per la fase di studio della controversia, € 1204 per la fase introduttiva del giudizio, € 1806 per la fase istruttoria ed € 2905 per la fase decisoria, oltre spese generali ex art. 2 d.m. 55/14, I.V.A. e C.P.A. come per legge; pone definitivamente a carico della parte convenuta le spese della consulenza tecnica d'ufficio, già liquidate con separato decreto, con obbligo di rimborsare all'attore quanto eventualmente anticipato a tale titolo; condanna altresì la parte convenuta a rifondere all'attore le spese del consulente tecnico di parte.

Così deciso in data 4 agosto 2026 dal Tribunale di Pordenone.

IL GIUDICE
dott. Giulia Dal Pos