

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***Abbattimento di una falda del tetto per la realizzazione di una terrazza ad uso esclusivo: innovazione vietata***

di **Saverio Luppino**

[Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Ordinanza del 15 giugno 2020 n. 11490 \(Presidente Dott. S. Gorjan, relatore Dott. A. Scarpa\)](#)

#### **Condominio - Innovazioni e modifiche - Demolizione di falda del tetto - Uso delle cose comuni - Sopraelevazione – Criteri di calcolo indennità per sopraelevazione -**

(Cod. civ. artt. 1102, 1120, 1127)

*“Ai sensi dell'articolo 1127 del c.c., costituisce «sopraelevazione», soltanto l'intervento edificatorio che comporti l'occupazione della colonna d'aria soprastante il fabbricato condominiale. Ove, invece, il proprietario dell'ultimo piano abbatta parte della falda del tetto e della muratura per la costruzione di una terrazza, con destinazione a uso esclusivo, siffatta modifica integra una utilizzazione non consentita delle cose comuni e, dunque, una **innovazione vietata, giacché le trasformazioni strutturali realizzate determinano l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà individuale, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini.**”*

#### **CASO**

La vertenza in atti prende avvio in esito alla realizzazione di opere su parti comuni dell'edificio, in particolare il tetto e il terrazzino condominiali, da parte di due condomini, Tizio e Caio, proprietari dell'immobile dell'ultimo piano. Trattasi nei fatti della realizzazione di tre nuove unità immobiliari servite dall'ascensore condominiale, prolungato all'uopo fino al piano, e dell'abbattimento di parte della falda del tetto per la creazione di due ampie terrazze, in cui venivano inseriti due nuovi volumi, costituiti da due serre comprendenti locali termici e servizi igienici.

Il progetto delle opere controverse, preventivamente approvato dall'assemblea condominiale, veniva totalmente disatteso in fase esecutiva dei lavori; ragion per cui, Sempronio, anch'egli condomino, citava in giudizio Tizio e Caio affinché venissero condannati alla rimozione delle opere realizzate, ovvero al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex. art. 1227 c.c.

In esito al pronunciamento della sentenza di primo grado ed in riforma della sentenza del giudice di prime cure, che non aveva qualificato l'opera come innovazione, la Corte d'Appello di Milano, attestata la superfluità della mancata impugnazione da parte di Sempronio delle

delibere approvative dei lavori in atti, considerato il totale stravolgimento del progetto dei lavori in fase esecutiva; condannava Tizio e Caio al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1227 c.c, giacché pur non risultando, a seguito dell'intervento edilizio, un incremento della superficie di piano né un aumento dell'altezza dell'edificio, risultava *“probabilmente aumentato il volume fisico”* dell'intero stabile condominiale, ma non accoglieva la domanda di Sempronio di “riduzione in pristino”.

Avverso quest'ultima pronuncia, entrambe le parti soccombenti nei rispettivi singoli aspetti della domanda proponevano ricorso principale ed incidentale.

## SOLUZIONE

La Suprema Corte di Cassazione, mediante l'ordinanza in commento, cassava la sentenza impugnata per le ragioni che seguono e rinviava per la decisione nel merito alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione.

## QUESTIONI

Il caso che si esamina attiene alle materie **delle innovazioni, delle modificazioni e delle sopraelevazioni in ambito condominiale.**

Per ciò che strettamente attiene alla pronuncia impugnata, il Supremo Collegio ravvisava che la Corte meneghina non aveva operato la distinzione, indispensabile per la corretta ricostruzione della fattispecie e la correlata applicazione delle norme di diritto, tra le opere eseguite sulle parti comuni, ovvero sia quelle inerenti al tetto e al terrazzino condominiali, e le opere realizzate dai due condomini convenuti, al fine di trasformare locali preesistenti di loro esclusiva proprietà aumentandone le superfici e le volumetrie.

Esclusivamente mediante detta preventiva e doverosa distinzione, infatti, a ben vedere degli ermellini, ne derivava l'applicabilità alle opere intervenute sulle parti comuni dell'art. 1120 c.c., per effetto del quale **l'innovazione è consentita se e quando sostenuta dal consenso dell'organo assembleare**; ovvero dell'art. 1102 c.c. il quale esclude la liceità della modifica delle cose condominiali se eseguite d'iniziativa dai singoli condomini.

Trattasi di fattispecie contrapposte giacché le **innovazioni** di cui all'art. 1120 c.c., si distinguono dalle **modificazioni** di cui all'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo che da quello soggettivo. Per ciò che attiene all'aspetto oggettivo, le innovazioni si concretizzano in opere di trasformazioni ed incidono sull'essenza della cosa comune alterandone la funzione e destinazione; le modificazioni, invece, sono facoltà riconosciute al condomino per conseguire una migliore e comoda utilità nel rispetto dei circoscritti limiti dell'art. 1102 c.c. Mentre per il profilo soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo dell'organo assembleare espresso con maggioranza qualificata, per le modificazioni rileva l'interesse del singolo condominio, al cui perseguimento sono rivolte<sup>[1]</sup>.

A riguardo della **sopraelevazione ex art. 1127 c.c.**, nella pronuncia in commento, gli ermellini avvalorando il maggioritario orientamento giurisprudenziale, chiarivano che questa si costituisce **allorquando l'intervento edificatorio comporti l'occupazione della colonna d'aria soprastante il fabbricato condominiale**. Dunque, ai fini dell'articolo 1127 c.c., è necessario che la realizzazione di nuove costruzioni nell'area sovrastante il fabbricato, comporti il superamento dell'originaria altezza dell'edificio, mediante la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche[2]. Oltre ciò, il Supremo Collegio richiama un precedente giurisprudenziale in cui la stessa Corte, a Sezioni Unite, ricomprese nella nozione di sopraelevazione, di cui al richiamato art. 1127 c.c., anche il caso della *“trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato”*. Viceversa, **non vi è sopraelevazione in ipotesi di modificazioni meramente interne al sottotetto** allorquando contenute negli originari limiti strutturali ovvero nelle parti sottostanti il coperto condominiale[3].

Relativamente all'intervento edilizio effettuato dai convenuti, Tizio e Caio, secondo il Supremo Collegio, questo non configurava una sopraelevazione, bensì, **avendo i due condomini abbattuto parte della falda del tetto e della muratura per la costruzione di una terrazza, con destinazione ad uso esclusivo, questi in fatto ponevano in essere un'utilizzazione non consentita delle cose comuni e, dunque, un'innovazione vietata**. Ciò in quanto, **le trasformazioni strutturali realizzate determinavano l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà individuale, con conseguente lesione dei diritti dei restanti condomini**[4].

Per questi motivi, il Supremo Collegio cassava la sentenza impugnata e rinviava alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione, invitando la stessa a preliminarmente accertare, in primo luogo, quali opere fossero state eseguite sulle parti comuni dell'edificio, in secondo luogo, distinguere le opere oggetto di deliberazione assembleare da quelle eventualmente dovute ad attività modificative di beni condominiali compiute d'iniziativa dei due condomini; ed ancora, in terzo luogo, distinguere quali opere fossero state realizzate mediante occupazione della colonna d'aria soprastante per la conseguente condanna all'indennizzo di cui all'art. 1127 c.c.

In conclusione, il Supremo Collegio forniva al giudice di rinvio i **criteri di determinazione per l'indennità da sopraelevazione** per il cui calcolo è necessario assumere quale elemento base il valore del suolo sul quale insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, con riferimento al tempo della sopraelevazione, dividendo, poi, il relativo importo per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, e detraendo, infine, dal quoziente così ottenuto, di volta in volta la quota che spetta al singolo condomino che ha eseguito la sopraelevazione[5].

[1] Cass. Civ. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712

[2] Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281.

[3] Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281; Cass. Sez. 6-2, 20/12/2018, n. 33037.

[4] Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281.; Cass. Sez. 2, 07/02/2008, n. 2865.

[5] Cass. Sez. 2, 12/03/2019, n. 7028; Cass. Sez. 2, 07/04/2014, n. 8096.



Seminario di specializzazione

## NUOVI ORIZZONTI DEL REAL ESTATE

 Disponibile anche in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)