

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

C.A., A.B., R.R. e M.M.R. in R., condomini di uno stabile in *****, convennero dinanzi al tribunale di Trento M.R., C.V. in M. e F.D. chiedendo che fosse accertata l'illegittimità della nuova costruzione da essi realizzata sul tetto dell'edificio condominiale, con loro condanna alla riduzione in pristino ed al risarcimento dei danni.

I convenuti resistettero alle domande, obiettando che il manufatto eseguito era assimilabile all'apertura di un abbaino e che non vi era stata alcuna alterazione della funzione di copertura del tetto.

Esaurita l'istruttoria, anche mediante l'esperimento di una consulenza tecnica, il giudice adito rigettò le domande ritenendo che l'opera eseguita dai convenuti - che, modificando la struttura del tetto, avevano realizzato un "abbaino quasi un contro timpano sull'ala sud/ovest", ricavando un balcone e due ripostigli laterali, avevano innalzato la falda del tetto ed avanzato la parete sud/ovest con la creazione di un nuovo alloggio autonomo da quello preesistente - integrava una sopraelevazione che non aveva comportato un'alterazione della funzione di copertura del tetto nè un pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio.

Interposto gravame, la Corte di appello di Trento, con sentenza del 15.2.2003, in riforma della decisione di primo grado, dichiarò invece illegittima l'opera realizzata dai convenuti, che condannò alla sua eliminazione ed alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Osservò la Corte territoriale che la modifica apportata aveva comportato un ampliamento della superficie dell'appartamento dei convenuti con uno spostamento complessivo della parete sud/ovest e la realizzazione di un balcone e due ripostigli nonché di un abbaino al fine di elevare l'altezza fino a quella consentita; che tale opera aveva integrato una modificazione strutturale del tetto, che era stato in parte inglobato nella proprietà dei convenuti e pertanto asservito, attraverso la creazione di un accesso diretto, al loro uso esclusivo, con conseguente esclusione della sua utilizzabilità da parte degli altri condomini; che, pertanto, il manufatto eseguito non era assimilabile alla sopraelevazione dell'ultimo piano, ma ad una sostanziale modifica non consentita della parte comune del tetto, che privava gli altri comproprietari del loro diritto di farne liso; che, anche nel caso in cui essa fosse stata qualificata come sopraelevazione, l'opera era comunque illegittima in quanto aveva pregiudicato l'aspetto architettonico dell'edificio.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 25.11.2003 ricorrono, sulla base di due motivi, M.R., C.V. in M. e F.D..

Resistono con controricorso e ricorrono a loro volta in via incidentale, con un solo motivo, C.A., A.B., R.R. e M.M.R. in R..

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va disposta la riunione dei due ricorsi ai sensi dell'art. 335 c.p.c., in quanto proposti avverso la medesima sentenza.

Il primo motivo del ricorso principale denuncia violazione dell'art. 127 c.c., ed erronea e insufficiente motivazione.

Sostengono i ricorrenti che il giudice di secondo grado ha escluso nella fattispecie la figura della sopraelevazione sulla base del presupposto errato che essa si configurerebbe soltanto nel caso in cui

il condomino fosse proprietario esclusivo del tetto, in contrasto con quanto dispone l'art. 1127 c.c., che invece conferisce il diritto di sopraelevare al proprietario dell'ultimo piano; sotto altro profilo, si deduce che la Corte ha adottato una nozione di sopraelevazione non rispondente alla legge ed alla giurisprudenza, secondo cui per essa deve intendersi non già necessariamente la costruzione che superi la precedente altezza dell'edificio, ma ogni costruzione di uno o più piani nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dello stesso, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente. Si censura, infine, il giudizio della Corte territoriale in ordine al ritenuto pregiudizio arrecato dal manufatto all'aspetto architettonico dell'edificio, assumendo che la motivazione fornita sul punto appare carente e confusa, in quanto con considera le caratteristiche architettoniche tipiche delle costruzioni locali. sovente munite di abbaini, nonchè le osservazioni svolte al riguardo dalla consulenza tecnica, che aveva escluso che l'opera integrasse un mutamento dello stile architettonico. Il motivo è infondato.

La nozione di sopraelevazione presa in considerazione dall'art. 1127 c.c., trova applicazione nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali, siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini e ad attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino (Cass. n. 1737 del 2005; Cass. n. 4466 del 1997). La ratio giustificatrice della norma che, sia pure a determinate condizioni, conferisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale il diritto di sopraelevazione va ricercata nel fatto che la sopraelevazione sfrutta lo spazio sovrastante l'edificio ed occupa la colonna d'aria su cui esso insiste, situazione ben diversa da quella in cui egli trasformi il tetto dell'edificio, eseguendo opere e manufatti tali da sottrarlo anche in parte alla sua destinazione e ad attrarlo nella sfera della sua disponibilità esclusiva.

Nel caso di specie, la Corte territoriale ha correttamente applicato il suesposto principio di diritto, escludendo la figura della sopraelevazione in ragione del rilievo che le opere realizzate dai convenuti consistenti in un ampliamento della superficie dell'appartamento con uno spostamento complessivo della parete sud-ovest e la realizzazione di un balcone e due ripostigli nonchè di un abbaino al fine di elevarne l'altezza avevano comportato una modificazione strutturale del tetto, inglobando una parte di esso nella loro proprietà esclusiva attraverso la creazione di un accesso diretto. Trattasi, all'evidenza, di accertamento di fatto, non specificamente censurato e comunque non censurabile, in quanto tale, in sede di legittimità, da cui agevolmente risulta che le opere edilizie per cui è controversia hanno realizzato una modificazione del bene comune, quale deve ritenersi, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 1, il tetto dell'edificio condominiale, con appropriazione di parte di esso alla proprietà esclusiva di un condomino e conseguente esclusione del diritto di utilizzazione degli altri condomini. Senz'altro corretta e rispondente ai principi in materia appare pertanto la decisione della Corte di appello di ritenere tali opere illecite in quanto lesive del diritto degli altri condomini di fare uso della cosa comune, rappresentando un principio del tutto pacifico in giurisprudenza che la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. - applicabile in materia di condominio degli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., anche se non va intesa in senso di uso identico e contemporaneo, implica il divieto per il singolo condomino di trarre dalla cosa comune una utilizzazione incompatibile con il diritto degli altri condomini (Cass. n. 13621 del 2004; Cass. n. 8808 del 2003). situazione che evidentemente si verifica nel caso in cui egli si appropri del bene comune o di parte di esso, attraendolo, mediante un'opera di trasformazione, nella sfera della sua disponibilità o proprietà esclusiva.

La statuizione impugnata si sottrae pertanto alla censura di violazione di legge sollevata dai ricorrenti.

Parimenti infondata è la doglianza di vizio di motivazione prospettata in relazione al rilievo svolto dal giudice di merito circa l'illegittimità dell'opera sotto il profilo subordinato che, anche a volerla qualificare sopraelevazione, essa aveva comunque pregiudicato l'aspetto architettonico dell'edificio, che costituisce, ai sensi dell'art. 1127 c.c., comma 3, uno dei limiti all'esercizio del diritto di

sopraelevazione. Per quanto tale censura debba considerarsi assorbita alla luce considerazioni sopra svolte, merita sul punto precisare che la sentenza impugnata fornisce al riguardo una motivazione sufficiente ed adeguata, fondando il proprio giudizio sul rilievo in fatto, sulla scorta di quanto rappresentato dal consulente tecnico d'ufficio, che le opere di cui si discute hanno prodotto una "asimmetrica variazione non soltanto dell'originario stato del tetto ma anche dei prospetti delle facciate", individuando altresì in esse "un diverso stile da quello preesistente, con un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, visivamente percepibile". L'obiezione che si legge nel ricorso, secondo cui la Corte di merito non avrebbe considerato lo stile architettonico seguito prevalentemente nella zona, in cui sono presenti costruzioni con abbaini anche di grandi dimensioni, non può d'altra parte essere condiviso, dovendo in proposito precisarsi che il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi della citata norma del codice civile, avendo esclusivo riguardo alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con le stesse ovvero se ne discosti in misura apprezzabile.

Il secondo motivo del ricorso principale denuncia violazione dell'art. 1102 c.c., censurando la sentenza impugnata per avere ritenuto che il manufatto realizzato aveva alterato la destinazione della cosa comune ed impedito agli altri partecipanti di farne uso. Si deduce, in contrario, che essendo stato il tetto ricostruito a copertura della nuova fabbrica e delle sottostanti strutture, esso aveva mantenuto la propria destinazione e che, conseguentemente, l'opera non aveva in alcun modo compromesso il diritto di uso della cosa comune degli altri condomini.

Il motivo non ha pregio, tenuto conto che le censure in esso sollevate appaiono assorbite dalle considerazioni svolte a proposito dell'esame del motivo precedente, non senza aggiungere che i profili di giudizio criticati attengono alla ricostruzione del fatto ed alla sua valutazione e non possono pertanto trovare ingresso in sede di legittimità. Il ricorso principale va pertanto respinto. L'unico motivo del ricorso incidentale censura la sentenza impugnata per non essersi pronunciata sulla domanda degli appellanti di condanna delle controparti a risarcimento dei danni derivanti dalla illegittima esecuzione dell'opera.

Il motivo è fondato.

La lettura della stessa sentenza impugnata mostra che gli appellanti, attuali ricorrenti incidentali, avevano chiesto nel loro atto di impugnazione la riforma della sentenza di primo grado in relazione all'accertamento della legittimità dell'opera e la condanna della controparte sia alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi che al risarcimento dei danni. Su quest'ultima richiesta la Corte di appello non risulta essersi pronunciata, incorrendo così nel denunciato vizio di omessa pronuncia. Per tale ragione, la sentenza va cassata, con rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Trento, che provvederà anche sulle spese di giudizio.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso principale e, in accoglimento del ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Trento, che provvederà anche sulle spese di giudizio.

Così deciso in Roma, il 10 dicembre 2007.

Depositato in Cancelleria il 7 febbraio 2008.