

Risarcimento per attività dannosa ma lecita in condominio, alcuni casi concreti

Anche in ambito condominiale la giurisprudenza riconosce l'esistenza di casi di responsabilità al di fuori del fatto illecito. Vediamo alcuni esempi

di Giuseppe Bordolli - 14 dicembre 2023

In linea generale, dalla **coesistenza di due diritti** e dalla **necessità di tutelarli entrambi** deriva che, ogniquale volta l'esercizio dell'uno provochi una menomazione dell'altro, al soggetto danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere accordato un **compenso equivalente al sacrificio sopportato**, al fine di evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente sulla sua sfera giuridica.

Questo principio – che **trova applicazione anche in ambito condominiale** – trova il proprio fondamento nella **protezione della proprietà privata** (art. 42 Cost) e nell'art. 2041 c.c., il quale, formulato nei termini di una clausola generale, **si oppone agli spostamenti patrimoniali non giustificati**, che si risolvono cioè in un ingiustificato arricchimento di un soggetto a danno di un altro.

Sopraelevazione in condominio

Una funzione di **bilanciamento tra interessi collidenti** si rinviene, in materia condominiale, nella disciplina dettata dall'art. 1127 c.c., il quale – dopo aver previsto che il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ovvero il **proprietario esclusivo del lastrico solare può**, a determinate condizioni e salvo che risulti altrimenti dal titolo, **elevare nuovi piani** o nuove fabbriche – introduce una **perequazione del vantaggio lecitamente conseguito a discapito degli altri condomini**, prevedendo che in detta ipotesi debba essere corrisposta a questi ultimi un'indennità.

La sopraelevazione ex articolo 1127 c.c. in ambito condominiale, a prescindere dall'ubicazione della parte sopraelevata, riguarda **tutti i partecipanti al condominio**. Questi ultimi, quindi, hanno tutti pieno diritto all'indennità prevista dal detto articolo. Del resto, detta indennità, trae fondamento dall'**accrescimento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni**, conseguente all'aumento della proprietà esclusiva di chi esegue l'opera, e, proprio in applicazione del principio di proporzionalità richiamato, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata, ai sensi del citato articolo 1127 c.c., 4 comma.

Consolidamento del condominio e menomazione della proprietà del singolo condomino

Merita di essere ricordato che il concetto di responsabilità da atto lecito, in ambito condominiale, è già stato affermato in una decisione che ha preso in esame una vicenda singolare, riguardante la **limitazione della proprietà esclusiva discendente dall'esecuzione di lavori di consolidamento di un fabbricato**, imposti dalla pubblica amministrazione attraverso un'ordinanza di esecuzione.

Il caso, giunto all'attenzione dei Giudici di Piazza Cavour, riguardava l'avvenuta **realizzazione di plinti e travature all'interno di un fondo di proprietà esclusiva di un singolo condomino, senza il previo consenso** di quest'ultimo. Le opere realizzate dal condominio erano necessarie per ottemperare ad un'ordinanza comunale di esecuzione di lavori di consolidamento del fabbricato; dunque, si trattava di un'**attività imposta e realizzata per non incorrere nelle sanzioni** e nelle conseguenze relative all'inosservanza di un provvedimento della pubblica autorità.

La proprietà esclusiva del condomino (un'autorimessa), su cui vi era stata la maggiore incidenza dei lavori, pur avendo mantenuto l'idoneità all'uso, aveva subito una **riduzione di fruibilità a causa della perdita di superficie, di altezza e di luce tra i pilastri, oltre a un danneggiamento della pavimentazione**. La Corte d'appello, in riforma della decisione di primo grado, escludendo la sussistenza di un fatto illecito, aveva ritenuto integrata un'**ipotesi di responsabilità per fatto lecito dannoso a carico del condominio**, facendo applicazione del principio del contemperamento di esigenze diverse tutelate dall'ordinamento, ovvero l'interesse della pubblica incolumità e le ragioni della proprietà privata. Il sacrificio imposto alla proprietà

esclusiva del singolo faceva pertanto sorgere un'**obbligazione d'indennizzo** ex artt. 42 Cost. e 844 c.c. nell'interesse comune del consolidamento della struttura del fabbricato condominiale.

Aderendo pienamente a tale tesi la Suprema Corte ha osservato che l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condomini **deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i condomini** e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva sia risultata menomata a seguito e per effetto della realizzazione delle opere dirette a consolidare l'edificio condominiale pericolante (Cass. civ., sez. II, 16/12/2015, n. 25292).

Condominio e responsabilità da atto lecito della pubblica amministrazione

Recentemente si è parlato di **responsabilità da atto lecito della P.A.** in relazione all'ultimazione dei **lavori di raddoppio della linea ferroviaria nelle vicinanze di un edificio condominiale**. I proprietari di alcuni immobili (non prospicienti l'opera pubblica, ma ubicati nella fascia di rispetto di 30 metri di cui al Dpr 753/1980) hanno lamentato, dinanzi al giudice competente, la **perdita di valore dell'immobile**. In tal caso la Corte di appello di Genova ha condannato l'ente esecutore dell'opera ad **indennizzare i condomini** con la refusione di un **importo pari al 60% del prezzo pagato nel 2000 per acquistare l'immobile**. I giudici liguri hanno applicato quanto previsto dall'articolo 44 DPR 327/2001.

Tale norma prevede un'**indennità che non è collegata ad un fatto doloso o colposo** della pubblica amministrazione, **ma addirittura ad una condotta lecita della pubblica amministrazione**. Pertanto, presupposti della norma sono: a) un'attività lecita della pubblica amministrazione, consistente nell'esecuzione di un'opera pubblica; b) l'imposizione di una servitù o la produzione di un danno di natura permanente che si concretizza nella perdita o nella diminuzione di un diritto; c) il nesso di causalità tra l'esecuzione dell'opera pubblica ed il danno (App. Genova 12 ottobre 2023, n. 1093).

Leggi anche [Stima sopraelevazione condominio: come calcolare l'indennità spettante ai condomini](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*