

La Suprema corte: da valutare l'impatto del vano sull'assetto architettonico dell'edificio

# Niente tettoia se diventa veranda

L'ok alla pensilina non consente sopraelevazione dell'attico

Pagine a cura

DI DARIO FERRARA

No alla sopraelevazione da parte del proprietario dell'attico nel condominio se la pensilina autorizzata dall'assemblea diventa col tempo una vera e propria veranda. E ciò perché nella nozione ex art. 1127 c.c. rientra anche la trasformazione dei locali preesistenti, mentre il giudice del merito non può limitarsi a verificare il mero impatto dell'opera sul decoro architettonico dell'edificio; il regolamento condominiale di natura contrattuale che tutela l'originario aspetto del fabbricato pone un vincolo più stringente rispetto al solo decoro, al punto che ogni opera esterna integra di per sé una modifica non consentita dell'assetto originario. È quanto emerge dalla sentenza 12795/23, pubblicata l'11 maggio dalla II sezione civile della Cassazione.

**Volume aumentato.** Il ricorso proposto dal condominio, che chiede la rimozione della veranda

da realizzata all'ultimo piano dell'edificio, è accolto dopo una doppia sconfitta in sede di merito e contro le conclusioni del sostituto procuratore generale.

L'originaria proprietaria dell'unico appartamento all'attico ottiene dal condominio l'autorizzazione a realizzare una pensilina per proteggere il terrazzo

a livello dagli agenti atmosferici, soprattutto le infiltrazioni di acqua piovana nelle giornate ventose. La delibera dà il via ai lavori per una tettoia amovibile

## La decisione

Cassazione, seconda sezione civile, sentenza 12795/23, depositata l'11 maggio

Il regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria "facies" architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice, stabilisce in tal modo una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico" dagli articoli 1120 comma 2 e 1138, comma 1 c.c., con la conseguenza che la realizzazione di opere esterne integra di per sé una modificazione non consentita dell'originario assetto architettonico, che giustifica la condanna alla riduzione in pristino in caso di sua violazione: ne consegue che deve essere cassata con rinvio la sentenza d'appello che non dispone la rimozione dell'opera realizzata, un vano chiuso, in difformità dal progetto approvato dall'assemblea, che prevedeva una tettoia in materiale removibile

in lamiera grecata in zinco, che poggia su di una struttura leggera in canne di ferro. In seguito la signora fraziona l'immobile, dividendolo con la figlia: la tettoia viene tamponata e quindi trasformata in una veranda in vetro e muratura, mentre la copertura è realizzata in polistirolo e non più in lamiera come nel progetto approvato dall'assemblea, come emerge dalla relazione tecnica allegata alla delibera. Il manufatto aumenta il volume abitabile dell'originario unico appartamento all'attico, poi diviso in due.

**Regola e deroga.** Sbaglia la Corte d'appello a non disporre la rimozione dell'opera sul rilievo che l'opera stessa è realizzata sul lastrico di proprietà esclusiva delle due condomine e che dalle fotografie prodotte in giudizio non risulta alterato l'aspetto architettonico dell'edificio. Il giudice del gravame riconosce che l'opera edificata sul terrazzo è ben diversa dal progetto assentito dall'assemblea condominiale; eppure non altera in al-

Un evento di Class Editori e Class Cnbc



Welcome to ChatGPT

Log in with your OpenAI account to continue

Log in

Sign up

## Artificial Intelligence Day LA RIVOLUZIONE DE-GENERATIVA?

Ripensare il digitale, rispettare i diritti

Martedì 30 maggio 2023, ore 9.30 - 15.30

Le applicazioni di **INTELLIGENZA ARTIFICIALE GENERATIVA** hanno avuto un effetto dirompente sulla società e la cultura mondiale, tanto da alternare straordinari successi di pubblico a repentini blocchi per motivi di privacy. Sui media di tutto il mondo si sono alternati **ENTUSIASMI RIVOLUZIONARI** e **TIMORI MILLENARISTICI**.

Dopo lo straordinario successo della seconda edizione degli **STATI GENERALI DELL'INTELLIGENZA ARTIFICIALE**, un nuovo momento di approfondimento sugli scenari, le necessità normative, le opportunità, le applicazioni pratiche e le potenziali minacce che questo potentissimo strumento comporta.

Con la collaborazione di Lenovo Italia, Microsoft Italia, SAP Italia

Partner

Con il patrocinio di



LIVE SU \_ Class Cnbc (SKY 507)  
milanofinanza.it \_ italiaoggi.it  
piattaforma Zoom (inquadra il QR code)  
diretta LinkedIn su Milano Finanza



# Modifiche, conta il regolamento

cun modo il decoro dell'edificio, sostiene la sentenza di secondo grado, almeno a giudicare dall'accertamento tecnico: il manufatto risulta visibile solo dalla parte posteriore rispetto al prospetto dell'edificio e l'ingombro non sarebbe cambiato con una copertura diversa o se non fosse stato chiuso a vetri; "i materiali utilizzati", poi, "s'inseriscono perfettamente nell'architettura" dello stabile. E i carichi sul solaio? Il consulente tecnico d'ufficio esclude pericolo perché ha compiuto la verifica sulla statica del fabbricato e il risultato rientra nei parametri di ammissibilità, mentre le contestazioni sull'osservanza della normativa sulla sicurezza sismica risultano superate dai controlli svolti dall'ausiliario del giudice (oltre a rivelarsi inammissibili in quanto non formulate in sede di note critiche alla Ctu). L'errore del giudice di secondo grado, spiegano i colleghi di legittimità, sta nel non fare i conti col regolamento condominiale: l'art. 7 proibisce di modificare in qualunque modo l'architettura del fabbricato o di effettuare opere aggiuntive: la norma pattizia integra di per sé un divieto di modificare l'originario assetto dell'edificio. Risultato: la so-

praelevazione non risulta consentita e il manufatto realizzato è da ritenersi illegittimo oltre i limiti autorizzati in deroga al divieto, laddove era stata assentita dall'assemblea una semplice tettoia. E dunque anche la sola violazione della delibera giustifica la riduzione in pristino.

**Tutela pattizia.** La realizzazione di nuove opere nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio è disciplinata dall'art. 1127 c.c. sia per nuovi piani sia per nuove opere. La sopraelevazione di edificio condominiale è costituita dalla realizzazione di nuove costruzioni sopra l'ultimo piano dello stabile per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale che delimita le nuove fabbriche. E nella nozione definita dalla disposizione rientra anche l'ipotesi della trasformazione dei locali preesistenti con l'incremento delle superfici e delle volumetrie; il tutto indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Non sussiste la sopraelevazione quando la modifica è solo interna al sottotetto e risulta contenuta negli originali limiti

strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla copertura. L'opera finale realizzata dalle condomine risulta costituita da una struttura chiusa, sostenuta da montanti in ferro e chiusa con una vetrata realizzata con profilati in alluminio e vetro camera con apertura scorrevole, oltre a essere coperta dal polistrato. Il giudice del gravame, che rileva la difformità con l'opera approvata dalla delibera dell'assemblea ma esclude la rimozione sul rilievo che il manufatto non altera il decoro dell'edificio, si pone in contrasto con l'art. 1127, comma 2 e 3 c.c., secondo cui la sopraelevazione non è ammessa se risulta lesiva dell'aspetto architettonico dell'edificio oppure deve ritenersi necessaria l'autorizzazione dei condomini e non soltanto quando non lo consentono le condizioni statiche dell'edificio. La Corte d'appello, allora, non può considerare legittima la costruzione senza valutarne l'impatto sulla veste dell'edificio anche alla luce delle previsioni del regolamento condominiale di natura contrattuale, più restrittive, oltre che in base alle caratteristiche stilistiche dell'immobile percepibili a occhio nudo. E il regolamento condominiale stabili-

sce una tutela pattizia più intensa e rigorosa di quella riconosciuta al mero "decoro architettonico" dagli articoli 1120, comma 2, e 1138, comma 1, c.c. nel momento in cui punta alla conservazione dell'originaria veste architettonica dell'edificio, comprimendo il diritto di proprietà dei condomini con il divieto di qualsiasi opera che apporti cambiamenti. Ecco perché la realizzazione di opere esterne integra di per sé una modifica non consentita dell'originario assetto, che giustifica la condanna alla riduzione in pristino. L'accertamento della Corte territoriale non risulta completo perché ignora un profilo rilevante per la decisione: l'opera realizzata è un vano chiuso, mentre l'assemblea ha autorizzato una pensilina amovibile del tutto aperta.

**Valore estetico.** Il condominio dell'ultimo piano ben può sopraelevare sul lastrico di titolarità esclusiva, ma il manufatto deve armonizzarsi con le linee architettoniche del fabbricato, altrimenti l'opera è illegittima: il diritto ex articolo 1127 Cc garantito al proprietario esclusivo, ricorda l'ordinanza 10848/19, non incontra l'unico limite del rispetto dei diritti degli altri condomini laddove an-

che l'aspetto del fabbricato costituisce un valore tutelato dalla legge. Non contano solo il rispetto delle prese d'aria e di luce o la tutela del prestigio dell'immobile fra i diritti da riconoscere a ciascun proprietario. Sbaglia la Corte d'appello a ritenere legittima la sopraelevazione sul mero rilievo che l'incidenza sull'aspetto architettonico dello stabile costituirebbe "un riflesso assolutamente fisiologico dell'utilizzo di beni propri all'interno del condominio", mentre diversamente si svuoterebbe di contenuto la facoltà di sopraelevare. È chiaro il disposto dell'art. 1127, comma 2 e 3, c.c.: il giudice del merito non può ritenere legittima la costruzione senza valutare se le sue caratteristiche stilistiche si sposano con quelle dell'edificio o se ne discostano in modo netto sulla base della sola percezione visiva. Impossibile, infine, non tenere conto delle previsioni del regolamento di natura contrattuale, che possono essere più restrittive della legge. Né conta che l'opera sia stata realizzata sul lastrico esclusivo perché anche in tal caso operano i limiti imposti dall'art. 1127, ultimo comma, c.c.

— © Riproduzione riservata —

Martedì 6 giugno 2023  
dalle 10.00 alle 16.00

## LAVORO E IMPRESA

Strategie e soluzioni di Welfare, Talent Engagement e Digital HR per le aziende di domani

10.00 Apertura dei lavori

10.05 Nuove politiche e strategie programmatiche per il mercato del lavoro tra piani di Welfare, riforme e incentivi

10.20 Verso la governance del futuro: sfide ESG, trasformazione digitale, assetti organizzativi moderni e forme contrattuali innovative per le imprese che cambiano

11.15 Le persone al centro: gestire la transizione e innovare la cultura d'impresa tra Welfare aziendale, Digital HR e nuove forme di Engagement

12.15 La sfida delle competenze: valorizzare, motivare e trattenere i Talenti per sviluppare il Capitale Umano e la competitività d'impresa

13.00 Break

14.00 Candidate Marketing, Employer Branding e Intelligenza Artificiale come leve di attrazione e selezione dei migliori candidati

14.30 Nuovi modelli di formazione e sviluppo per generare competenze, cambiamento e benessere organizzativo

15.00 Le politiche di Inclusione per ridurre il Gender Gap e stimolare nuove forme di valore in azienda

15.30 Verso nuovi spazi e tempi per il lavoro: ripensare l'ecosistema lavorativo tra design degli immobili e Smart, Hybrid e Co-Working

Live su Class Cnbc (Sky 507), in streaming su [italiaoggi.it](http://italiaoggi.it), [milanofinanza.it](http://milanofinanza.it), piattaforma Zoom e in diretta LinkedIn sulla pagina di ItaliaOggi

Partner

Con il patrocinio di

Per informazioni e iscrizioni

ClassEditori

ItaliaOggi

CNBC

ClassAGORA

CISCO

Fon AR Com

PIANO NAZIONALE ALTA COMPETITIVITÀ

mundys

SACE

AGI

AIDP

ASSOCHANGE

ASSOLOMBARDA

QR CODE

Segui l'account Class Agorà su LinkedIn per informazioni sui contenuti e relatori