

Diritto alla sopraelevazione in condominio, quali sono i limiti da rispettare?

di Giorgio Tacconi

In un edificio condominiale articolato in più corpi di fabbrica, la sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato e non alterando le linee del progettista

Mercoledì 29 gennaio 2025

La **distinzione tra le nozioni di “decoro” e “aspetto” architettonici** in riferimento a un intervento di **sopraelevazione in un condominio** sono il focus tematico della sentenza n. 30856 del 2 dicembre 2024 della Corte di Cassazione, cassando una precedente sentenza della Corte d'appello di Milano e ordinando un nuovo giudizio.

Sopraelevazione condominio: i principi di diritto

Il nuovo giudizio risultava da formulare in base ai seguenti principi di diritto:

“Qualora un edificio condominiale sia articolato in **più corpi di fabbrica**, con diversità di volumi e facciate, ma sia espressione di un'**unica idea progettuale**, la sopraelevazione deve **rispettare lo stile del fabbricato nel suo complesso** e non deve alterare le **linee impresse dal progettista**, indipendentemente dalla maggiore o minore visibilità del manufatto o dalla assenza di visibilità in relazione ai possibili punti di osservazione rispetto all'edificio condominiale unitariamente considerato”.

“Nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sull'aspetto architettonico, deve essere adottato un criterio di **reciproco temperamento tra le menomazioni allo stile del fabbricato** apportate da precedenti modifiche e l'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di **escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico** prodotto da precedenti alterazioni”.

Il ricorso

La sentenza accoglie il ricorso proposto dai residenti di un condominio che chiedevano l'accertamento dell'illegittimità di un intervento edilizio consistito nel **recupero, a fini abitativi, del sottotetto**, attraverso il taglio del tetto e la **costruzione in sopraelevazione di un manufatto**, sostenendo che l'intervento edilizio era stato effettuato in **violazione del regolamento condominiale**, nonostante l'espresso diniego dell'assemblea condominiale.

Il Tribunale aveva accertato l'**illegittimità dell'intervento edilizio**, sia sotto il profilo della violazione del decoro e/o aspetto architettonico, sia sotto il profilo della violazione del Regolamento Condominiale, avente natura contrattuale, ma la Corte d'appello aveva **disatteso le conclusioni del CTU**, il quale aveva concluso nel senso che il nuovo volume realizzato **pregiudicasse l'aspetto architettonico** dell'edificio in quanto, quale corpo autonomo, non trovava **alcun rapporto di dialogo** con le parti esistenti dell'edificio condominiale. **La sopraelevazione risultava spezzata ed asimmetrica** rispetto alla facciata e slegata dal contesto architettonico originario del condominio. Secondo il perito, la sopraelevazione, costituita da un manufatto rialzato sopra la falda del tetto, sormontato da un comignolo, rappresentava una **stonatura**, offriva all'osservatore una vista tutt'altro che armonica.

Quando la sopraelevazione del condominio è elemento di disturbo?

La Corte d'appello aveva ritenuto che il consulente avesse espresso “**un personale giudizio squisitamente architettonico**”, senza tener conto **della tipologia e del contesto** cui l'edificio apparteneva. Secondo la Corte d'appello, il manufatto in questione poteva considerarsi come un corpo autonomo **solo avendo riguardo alla facciata centrale** in quanto il manufatto non era visibile dalla via laterale. In ogni caso, il manufatto **non costituiva un elemento di disturbo**, tenendo conto dell'autonomia della parte più bassa

dell'edificio delle modifiche ad esso apportate prima delle opere effettuate dalla convenuta, che costituivano delle stonature rispetto all'originario aspetto dell'edificio.

Per la Corte di Cassazione, la Corte d'appello non avrebbe considerato che, nel caso in cui un edificio investa un intero isolato con facciate che danno su tre strade, sussiste la **violazione dell'aspetto architettonico** anche se il manufatto sia **visibile solo da un angolo visuale e non da tutti**. L'indagine della Corte d'appello era stata viziata dall'aver considerato l'impatto della sopraelevazione con riferimento alla parte dell'edificio su cui essa insisteva, considerata come **entità autonoma**, laddove è stato accertato che i tre volumi di cui si componeva il complesso condominiale erano **tra loro integrati** ed erano espressione di un **ben preciso stile, quello "modernista"**. L'errore cui è incorsa la Corte d'appello si pone in contrasto con il principio secondo cui, ai fini della lesione dell'aspetto architettonico, **non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico**, né rileva che tale fisionomia sia stata già compromessa da precedenti interventi sull'immobile.

Decoro e aspetto architettonico sono due nozioni diverse

La questione di diritto posta all'attenzione della Corte concerne la **nozione di aspetto architettonico** con riguardo agli **edifici condominiali aventi una struttura complessa**, articolata in diversi piani e facciate ma espressione di un unico progetto. L'art. 1127 c.c. prevede il **diritto di sopraelevazione** del proprietario dell'ultimo piano, salvo che diversamente risulti dal titolo, ma i condomini possono opporsi alla sopraelevazione se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono, se la sopraelevazione lede l'aspetto architettonico dell'edificio stesso oppure comporti una notevole diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti.

Decoro architettonico

L'aspetto architettonico, quale **limite alla sopraelevazione**, prevede una nozione diversa da quella di decoro architettonico. Come noto, per **decoro architettonico** si intende **l'estetica conferita allo stabile dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali** che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua **determinata armonica fisionomia e specifica identità**, visibile ed apprezzabile dall'esterno, esso va valutato con riferimento alle caratteristiche proprie dell'edificio, individualmente considerato e non con riferimento all'ambiente nel quale esso si trova.

Aspetto architettonico

Concetto diverso è, invece, quello di aspetto architettonico, che opera come limite alla facoltà di sopraelevare e che si identifica come la **caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio**, destinata a deteriorarsi, secondo l'"occhio" di qualunque osservatore, in caso di adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente.

Il pregiudizio all'aspetto architettonico, che consente l'opposizione dei condomini, consiste in un'**incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico** dell'edificio, che, essendo immediatamente apprezzabile visivamente ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione, si traduce in una **diminuzione del pregio estetico e quindi economico** del fabbricato.

La complementarità delle due nozioni

Le due nozioni sono legate da un **vincolo di complementarità**, nel senso che esse **non possono prescindere l'una dall'altra**, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve **rispettare lo stile del fabbricato**, senza recare una **rilevante disarmonia al complesso** preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista.

Mentre la lesione del decoro architettonico è ravvisabile in presenza di **qualunque offesa all'estetica** suscettibile di turbare l'armonia, la purezza o la bellezza delle linee architettoniche, la **lesione dell'aspetto architettonico** è integrata da una **semplice stonatura rispetto allo stile architettonico** dell'edificio. Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico

dell'edificio va condotto esclusivamente in base alle **caratteristiche stilistiche visivamente percepibili** dell'immobile condominiale e verificando, altresì, l'esistenza di un danno economico valutabile.

Come si procede alla verifica sulla lesione dell'aspetto architettonico?

La verifica sulla lesione dell'aspetto architettonico, secondo l'interpretazione della Suprema Corte, deve avvenire mediante un'**indagine di fatto**, demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità qualora tale verifica venga congruamente motivata. L'aspetto architettonico **non va considerato solo con riferimento alla facciata principale** del fabbricato; nella **sagoma esterna e visibile** dell'edificio rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, sia gli altri lati dello stabile. Nel caso specifico, nonostante la peculiarità dell'edificio condominiale, composto da tre corpi di fabbrica aventi diverse altezze e volumi, il pregiudizio dell'aspetto architettonico doveva essere **valutato indipendentemente dalla maggiore o minore visibilità della sopraelevazione** dai diversi punti di osservazione.

Articolo tratto da *Teknoring*