

La veranda realizzata dai proprietari dell'attico deve essere rimossa

Fonte: redazione | dirittoegiustizia.it

Un Condominio citava in giudizio le comproprietarie dell'appartamento posto nell'attico dello stabile chiedendo la rimozione della veranda realizzata in violazione degli artt. 1127 e 1120, comma 2, c.c., nonché del regolamento condominiale. Una precedente delibera condominiale aveva infatti autorizzato l'installazione di una pensilina parziale di copertura del terrazzo, ma le condomine avevano in seguito chiuso la pensilina realizzando una veranda in vetro e muratura. Il Tribunale rigettava la domanda, decisione confermata anche in appello. Il Condominio ha dunque proposto ricorso dinanzi alla Cassazione.

Il Collegio ricorda che la realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio è disciplinata dall'art. 1127 c.c. secondo cui la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita dalla realizzazione di nuove costruzioni nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche. Secondo la definizione elaborata dalla giurisprudenza la nozione di sopraelevazione comprende anche la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Deve invece essere esclusa la sussistenza di una sopraelevazione in caso di mera modifica interna del sottotetto, contenuta negli originari limiti strutturali.

Nel caso di specie, i giudici di merito pur avendo riconosciuto l'illegittimità della sopraelevazione per violazione dell'autorizzazione assembleare, non ha ritenuto di disporre la rimozione richiesta in quanto l'opera non alterava l'aspetto architettonico ed il decoro dell'edificio. Sul punto la pronuncia si dimostra in contrasto con il costante orientamento di legittimità secondo cui «la sopraelevazione non è ammessa, non solo se le condizioni statiche dell'edificio non la permettono, ma anche se risulti lesiva dell'aspetto architettonico dell'edificio ovvero risulti necessaria l'autorizzazione dei condomini». L'accertamento della Corte di appello non risulta quindi completo, avendo ignorato un profilo di fatto rilevante ai fini della decisione da prendere, puntualmente rappresentato dal Condominio, considerata peraltro la diversità sostanziale dell'opera realizzata (vano chiuso) rispetto a quella precedentemente autorizzata con delibera assembleare.

La Corte accoglie dunque il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte territoriale.