



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	- Presidente -
MAURO MOCCI	- Consigliere -
VINCENZO PICARO	- Consigliere -
VALERIA PIRARI	- Consigliere -
STEFANO OLIVA	- Consigliere Rel. -

PROPRIETA'

Ud. 21/11/2024 - PU

R.G.N. 30084/2021

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 30084-2021 proposto da:

CHIARA e GIOVANNI, elettivamente domiciliati
in ROMA, , nello studio dell'avv.
, rappresentati e difesi dall'avv.

- ricorrenti -

contro

PIERLUIGIU e MARIA ASSUNTA



- intimati -

avverso la sentenza n. 1418/2021 della CORTE DI APPELLO di L'AQUILA, depositata il 24/09/2021;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;

udito il P.G., nella persona della dott. ROSA MARIA DELL'ERBA;

udito l'avv. _____, in sostituzione dell'avv.

_____, per parte ricorrente

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 1418/2021 la Corte di Appello dell'Aquila rigettava il gravame proposto da _____ Maria Chiara e Giovanni avverso la decisione del Tribunale di Pescara con la quale era stata respinta la loro domanda, volta ad ottenere l'accertamento del diritto di realizzare nel vano scala condominiale due ulteriori rampe, con pianerottolo intermedio, per poter accedere ad un locale soffitta originariamente avente accesso direttamente dall'appartamento dei predetti appellanti, mediante una botola. La Corte di secondo grado, in particolare, riteneva che l'intervento, astrattamente rientrante nell'ambito della sopraelevazione, dovendosi far rientrare in quest'ultima non solo l'intervento che implica aumento dell'altezza dell'edificio, ma anche la trasformazione dei locali e delle volumetrie preesistenti, implicava tuttavia un'innovazione della cosa comune, poiché la realizzazione delle due nuove rampe di scale implicavano una "*... immutazione della destinazione originaria dello spazio comune*" (cfr. penultima pagina della sentenza impugnata).

Ricorrono per la cassazione di detta decisione _____ Maria Chiara e Giovanni, affidandosi ad un unico motivo.

Le parti intime non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.



Il ricorso è stato chiamato una prima volta all'adunanza in camera di consiglio del 1.7.2022, innanzi la sesta sezione di questa Corte, ed è stato rinviato a nuovo ruolo, con ordinanza interlocutoria n. 22274/2022, perché fosse trattato in udienza pubblica.

Esso è quindi stato chiamato all'udienza pubblica del 18.6.2024, in prossimità della quale ambo il P.G. ha depositato requisitoria scritta, concludendo per l'accoglimento del ricorso, e la parte ricorrente ha depositato memoria.

All'esito della detta udienza pubblica, a causa dei motivi di sicurezza legati ad un principio di incendio verificatosi all'interno del Palazzo di Giustizia, il ricorso è stato dapprima rinviato alla successiva udienza del 26.9.2024 e poi nuovamente rinviato, con provvedimento del presidente in data 12.9.2024, all'odierna udienza pubblica, alla quale sono comparsi il P.G., nella persona della dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba, la quale ha concluso come da requisitoria scritta, l'avv.

, in sostituzione dell'avv. , per parte ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 817, 934, 1102, 1120 e 1127 c.c., nullità della sentenza per insufficienza della motivazione ed omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3, 4 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato, nell'intervento realizzato dagli odierni ricorrenti e debitamente assentito dalle autorità competenti, un illecito asservimento di parte della cosa comune a vantaggio esclusivo della loro proprietà individuale, con conseguente limitazione dei diritti degli altri condomini. I ricorrenti allegano, in proposito, che il recupero abitativo da essi eseguito avesse ad oggetto un sottotetto, in precedenza accessibile



soltanto mediante una botola posta all'interno del loro appartamento, e che la C.T.U. eseguita nel corso del giudizio di merito aveva accertato che la realizzazione di una nuova rampa di scale non pregiudicava l'utilizzo della colonna da parte degli altri partecipanti al condominio, né minava la sicurezza e la stabilità dell'edificio, né limitava l'illuminazione del vano scala dello stabile.

La censura è fondata.

La Corte di Appello ha affermato, al punto II.12 della motivazione, che *"Dunque, in effetti –sulla base delle considerazioni svolte nell'atto di appello, e segnatamente sulla scorta delle circostanze evidenziate nella CTU, secondo cui attraverso l'abbassamento del solaio della propria abitazione i signori hanno ampliato la volumetria del sottotetto sia pure lasciando inalterata la conformazione esteriore dell'immobile– deve concludersi che, almeno in astratto, è possibile sostenere che si sia in presenza dell'esercizio del diritto di sopraelevazione. Tale facoltà di sopraelevazione, essendovi più proprietari dell'ultimo piano, può anche essere esercitata singolarmente da ciascun condomino per la parte posta verticalmente al disopra della propria porzione di proprietà esclusiva quando questa sia divisa e non in comunione pro-indiviso (Cass. sez. 2, 24/02/2006, n. 4258)"*. Tale passaggio della motivazione, da un lato, contiene l'accertamento, in punto di fatto, che i avevano realizzato, nel caso di specie, una sopraelevazione del loro immobile, e, dall'altro lato, esprime l'affermazione, in punto di diritto, della possibilità di detto intervento, poiché eseguita sullo spazio posto verticalmente al disopra della porzione di proprietà esclusiva degli odierni ricorrenti.

Sulla base di tali premesse, la Corte di Appello avrebbe dovuto innanzitutto verificare se la sopraelevazione fosse in concreto consentita sulla scorta di quanto disposto dall'art. 1127 c.c. e, in caso



di risposta positiva al quesito, applicare il principio, che merita di essere ribadito, secondo cui *"Il condomino che ha diritto di sopraelevare ha facoltà di apportare le modifiche necessarie alla scala comune, mediante le indispensabili demolizioni e le successive ricostruzioni a livello più elevato"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6362 del 09/12/1980, Rv. 410107). Infatti l'art. 1127 c.c., *"... nel consentire al proprietario dell'ultimo piano di sopraelevare nuovi piani e nuove fabbriche, gli conferisce in modo implicito il diritto di prolungare in senso verticale le parti comuni dell'edificio, ivi comprese le scale, al fine di eseguire la nuova costruzione e di renderla praticabile ..."* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3763 del 22/10/1976, Rv. 382465).

Alla luce di tale principio, al quale va data continuità, è erronea la statuizione con la quale la Corte distrettuale ha ravvisato, nel prolungamento della scala realizzato dai *sic et simpliciter* una modifica della destinazione originaria dello spazio comune, per la cui esecuzione occorre l'autorizzazione degli altri partecipanti al condominio o alla comunione, senza prima verificare in concreto se la sopraelevazione fosse da ritenersi lecita ai sensi dell'art. 1127 cc. Detto prolungamento, infatti –a fronte del previo accertamento di una legittima sopraelevazione– avrebbe potuto essere considerato in sé lecito, in quanto compreso implicitamente nella facoltà di sopraelevazione, trattandosi di opera necessaria a rendere praticabile la nuova fabbrica derivante dal prolungamento, in senso verticale, della proprietà esclusiva dell'autore della sopraelevazione.

In definitiva, il ricorso va accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di L'Aquila, in differente composizione.



Fermi i principi di diritto di cui in motivazione, al giudice del rinvio è demandata anche la valutazione, da condurre in base alle evidenze acquisite agli atti del giudizio di merito, dell'eventuale incidenza del prolungamento delle scale realizzato dagli odierni ricorrenti sulla fruibilità delle parti comuni dello stabile.

PQM

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di L'Aquila, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 21 novembre 2024.

IL RELATORE
Stefano Oliva

IL PRESIDENTE
Lorenzo Orilia

