ILCASO.it

Numero registro generale 4331/2020
Numero sezionale 258/2026
Numero di raccolta generale 16887/2026
Data pubblicazione 29/05/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere
LUCA VARRONE	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore
DARIO CAVALLARI	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.05/02/2026 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 4331/2020 R.G. proposto da:

GINO, SIMONETTA, ERNINO, GIULIANA, domiciliati in ROMA , presso lo studio dell'avvocato , difesi dagli avvocati ;

-ricorrenti-

contro

MARIA TERESA, LINO, ELENA SIMONA, GRAZIELLA, CONDOMINIO difesi dall'avvocato ;

-controricorrenti-

nonché

MARIO, PIERANGELO, NIVELLO, CARLA, MASSIMO;

Firmato Da: REMO CAPONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 574796f952ae58632dd4caf02779951b - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

-intimati-

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO L'AQUILA n. 1899/2019 depositata il 20/11/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/02/2026 dal Consigliere REMO CAPONI.

Udito il Sostituto P.G. FULVIO TRONCONE, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Uditi gli avvocati per i ricorrenti e l'avvocato per i controricorrenti.

FATTI DI CAUSA

Nel 2002 Novello Bianca Maria e Massimo proprietari di unità immobiliari in un fabbricato condominiale, ricorrevano ex art. 1171 c.c. e artt. 688, 669-bis c.p.c. al Tribunale di Giulianova per la sospensione dei lavori di sopraelevazione sul lastrico solare in corso di esecuzione da parte di Gino e Simonetta con la riduzione in pristino e il risarcimento dei danni. Intervenivano nel giudizio altri condomini e il Condominio. In esito al giudizio di merito, il Tribunale di Teramo rigettava tutte le domande e revocava i provvedimenti cautelari adottati in corso di causa.

In appello è stata riformata la pronuncia di primo grado, con condanna dei convenuti alla demolizione dei corpi di fabbrica in sopraelevazione; rigettate le altre domande, compensate le spese.

La Corte di appello ha ritenuto illegittime le sopraelevazioni per difetto delle condizioni statiche dell'edificio ex art. 1127 co. 2 c.c., richiamando gli esiti delle CTU (ammaloramento originario del calcestruzzo; necessità di consolidamento; sopravvenuta classificazione sismica del Comune) e affermando che il limite statico costituisce un divieto assoluto, superabile solo con opere di consolidamento consentite unanimemente dai condomini; in difetto del consenso, è dovuta la riduzione in pristino mediante demolizione. La Corte ha altresì escluso la prova del danno

Firmato Da: REMO CAPONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 574796f952ae58632dd4caf02779751b - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 4331/2020
Numero sezionale 258/2026
Numero di raccolta generale 16887/2026
Data pubblicazione 29/05/2026

lamentato dagli attori e ha rigettato il ricorso incidentale dei convenuti sul risarcimento e sull'esecuzione delle opere di risanamento.

Ricorrono in cassazione i convenuti con tre motivi, illustrati da memoria. Resistono gli attori con controricorso e memoria. Il Sostituto P.G. ha depositato conclusioni per l'improcedibilità del ricorso o comunque per il rigetto.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Il profilo d'improcedibilità ex art. 369 co. 2 c.p.c., indicato dal P.M. nelle conclusioni depositate, è superato in considerazione del constatato tempestivo deposito della relata di notifica della sentenza impugnata.

2. – Il primo motivo denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo, ai sensi dell'art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c., consistente nella previsione, nel progetto originario di costruzione del fabbricato, della realizzazione di quattro piani e nella pattuizione, contenuta negli atti notarili di compravendita delle unità immobiliari, del diritto dei ricorrenti a procedere alla costruzione dei due piani mancanti a completamento del progetto. Da tali circostanze si fa discendere l'inapplicabilità dell'art. 1127 c.c. alla fattispecie e l'illegittimità della condanna alla demolizione dei corpi di fabbrica.

Il primo motivo è inammissibile.

Il fatto addotto non è decisivo. L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a tre limiti, dei quali il primo (le condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione (gli altri due limiti, il pregiudizio delle linee architettoniche e la diminuzione di aria e di luce, scattano se i condomini interessati esercitano la facoltà di opporsi alla sopraelevazione): cfr. Cass. n.

Firmato Da: REMO CAPONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 574796f952ae58632dd4caf02779951b - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 4331/2020
Numero sezionale 258/2026
Numero di raccolta generale 16887/2026
Data pubblicazione 29/05/2026

21491/2012; Cass. n. 3532/1986; Cass. n. 2708/1996. Le condizioni statiche dell'edificio rappresentano, pertanto, un limite inderogabile, in considerazione del pericolo che alla stabilità del fabbricato deriva dalla sopraelevazione (Cass. n. 21491/2012 cit.; Cass. n. 2000/2020). In questo quadro, la previsione progettuale originaria e la pattuizione contrattuale del diritto di costruire ulteriormente divengono recessivi. Inoltre, l'accertamento delle condizioni statiche costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (Cass. n. 21491/2012 cit.; Cass. n. 23256/2016).

L'eventuale rilascio di concessioni edilizie è parimenti irrilevante ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, poiché la salvaguardia delle condizioni statiche prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (Cass. n. 10082/2013; Cass. n. 2000/2020 cit.).

3. – Il secondo motivo denuncia falsa applicazione dell'art. 1127 c.c. per errata sussunzione della fattispecie concreta, sul presupposto che l'attivita edificatoria posta in essere dai ricorrenti non sia consistita in una sopraelevazione, ma si sia risolta in un completamento dell'originario progetto di costruzione del fabbricato e in forza di espressa pattuizione contrattuale.

Il secondo motivo va rigettato.

Ai fini dell'art. 1127 c.c. la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita dalla realizzazione di nuove opere 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 (Cass., S.U., n. 16794/2007; Cass. n. 2000/2020 cit.). La nozione comprende non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dall'aumento dell'altezza del

Firmato Da: REMO CAPONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 574796f952ae58632dd4caf02779751b - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

fabbricato (Cass., S.U., n. 16794/2007 cit.). La qualificazione dell'attività edificatoria come completamento del progetto originario - come i ricorrenti allegano essere avvenuto nel caso di specie - non sottrae l'intervento alla disciplina dell'art. 1127 c.c. nella misura in cui si realizzano nuovi volumi sulla colonna d'aria soprastante l'edificio.

Si richiama quanto già argomentato nell'esaminare il primo motivo: l'accertamento delle condizioni statiche, compiuto dalla Corte distrettuale sulla base delle risultanze della c.t.u., ha evidenziato l'inidoneità del fabbricato a sopportare le sopraelevazioni.

4. – Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 c.c. nella parte in cui la Corte distrettuale ha rigettato l'appello incidentale volto ad ottenere la condanna degli appellanti all'esecuzione delle opere necessarie per il consolidamento e il risanamento strutturale del fabbricato.

Come si è già scritto, il primo dei tre limiti posti dall'art. 1127 c.c. al diritto di sopraelevazione, quello delle condizioni statiche, introduce un divieto assoluto cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione (Cass. n. 21491/2012 cit.; Cass. n. 2708/1996; Cass. n. 3532/1986 cit.; Cass. n. 4009/1983). In mancanza di tale consenso unanime, il proprietario dell'ultimo piano non puo sottrarsi al divieto di sopraelevazione provvedendo direttamente all'esecuzione delle opere di consolidamento, specie se queste implichino un'invasione della sfera di godimento degli altri condomini (Cass. n. 4009/1983 cit.; Cass. n. 1277/1975). La pretesa di ottenere una pronuncia giudiziale che imponga ai condomini l'esecuzione delle opere di consolidamento, in sostituzione del loro consenso unanime, è priva

Firmato Da: REMO CAPONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 574796f952ae58632dd4caf02779951b - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

Numero registro generale 4331/2020
Numero sezionale 258/2026
Numero di raccolta generale 16887/2026
Data pubblicazione 29/05/2026

di base normativa: il consenso unanime dei condomini costituisce un presupposto di legittimità della sopraelevazione che non può essere surrogato da un provvedimento del giudice.

Nel caso di specie, gli appellanti hanno espressamente dichiarato il proprio diniego a prestare il consenso per l'esecuzione dei lavori di consolidamento necessari per la nuova costruzione. La Corte distrettuale ha pertanto correttamente pronunciato la condanna dei convenuti alla riduzione in pristino dell'immobile mediante demolizione delle sopraelevazioni realizzate.

5. - La Corte rigetta il ricorso.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente a rimborsare alla parte controricorrente le spese del presente giudizio, che liquida in euro 6.200,00, oltre a euro 200,00 per esborsi, alle spese generali, pari al 15% sui compensi, e agli accessori di legge.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 05/02/2026, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile.

L'Estensore	**La Presidente**
REMO CAPONI	MILENA FALASCHI

Firmato Da: REMO CAPONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 574796f952ae58632dd4caf02779751b - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c