

Per provare che la sopraelevazione e la struttura sottostante sono idonee a fronteggiare il rischio sismico

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

Riferimenti normativi: artt. 1127 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 23256 del 15/11/2019

La vicenda

Un condomino realizzava sul lastrico solare **un locale di 42 mq, costituito da un vano con bagno e ripostiglio**, a cui accedeva tramite scala a chiocciola che si elevava tramite una foratura praticata nel solaio. Il condominio riteneva che il manufatto fosse **contrario ai limiti posti dall'art. 1127, comma 2, c.c.** e quindi richiedeva la demolizione del manufatto. La richiesta, però, veniva ignorata; di conseguenza, anche se a distanza di quindici anni dalla realizzazione della sopraelevazione, i condomini erano costretti a rivolgersi al Tribunale che accoglieva la domanda della collettività condominiale.

Tale decisione veniva confermata anche dalla Corte d'Appello che qualificava la nuova opera come sopraelevazione, richiamando le conclusioni della CTU secondo cui **esisteva un potenziale pregiudizio delle condizioni statiche dell'edificio condominiale** per il mancato svolgimento di indagini e verifiche dinamiche prima della costruzione dell'opera in sopraelevazione; secondo il tecnico, quindi, sarebbe stato necessario redigere un progetto di adeguamento.

Il condomino ricorreva, allora, in cassazione, facendo presente che il condominio si era rivolto al Tribunale **diversi anni dopo la sopraelevazione**; inoltre notava che **non si era verificata alcuna criticità strutturale del fabbricato nel lasso di tempo intercorso dalla realizzazione del nuovo locale**; aggiungeva, poi, che i condomini non avevano intentato analoghe controversie per perseguire manufatti simili insistenti sulle terrazze del fabbricato; infine sottolineava come la decisione della Corte d'Appello avesse ignorato **la dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico a firma di un tecnico di sua fiducia**.

La questione

Per provare che la sopraelevazione e la struttura sottostante sono idonee a fronteggiare **il rischio sismico**, il singolo condomino può fare riferimento alla **certificazione redatta da un tecnico** attestante l'idoneità statica dell'opera eseguita?

La soluzione

La Cassazione ha dato ragione al condominio.

I giudici supremi hanno osservato come la condizione di liceità della sopraelevazione eseguita fosse subordinata alla verifica che il fabbricato fosse stato **reso conforme alle prescrizioni tecniche dettate dalla legislazione speciale**, dovendosi acquisire elementi sufficienti a dimostrare scientificamente **la sicurezza antisismica** della sopraelevazione e dell'edificio sottostante.

Soltanto la presentazione di una progettazione antisismica dell'opera eseguita e dell'intero edificio, conseguente ad una verifica della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato, permette di ottemperare alla **presunzione di pericolosità** derivante dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalla normativa speciale. Di conseguenza non sono rilevanti, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, né **il conseguimento della concessione edilizia** relativa al corpo di fabbrica elevato sul terrazzo dell'edificio, né **la certificazione redatta da un tecnico** attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, sufficiente per il conseguimento della concessione in sanatoria di costruzioni in zone sismiche, e neppure **la carenza delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità**, poste a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie nonché degli interessi urbanistici, e dunque funzionali a verificare l'idoneità dell'immobile ad essere "abitato", o più generalmente ad essere frequentato dalle persone fisiche. Si tratta, infatti, di atti che attengono all'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato.

Il condomino che ha sopraelevato, quindi, non è riuscito a dimostrare che la nuova costruzione fosse idonea a fronteggiare il rischio sismico.

Le riflessioni conclusive

È importante sottolineare che se la sopraelevazione contrasta con la normativa antisismica non è in alcun modo realizzabile.

L'art. 1127, 2° comma c.c., infatti, va interpretato non restrittivamente, nel senso che la sopraelevazione è

vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma estensivamente, nel senso che **il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture dell'edificio siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento**, quali le sollecitazioni di origine sismica.

In altre parole, la sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche è riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1127, 2° comma c.c., in tema di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato.

Pertanto, qualora le **leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi**, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi **integrative dell'art. 1127, 2° comma, c.c.** e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

In altre parole, **soltanto la presentazione di una progettazione antisismica dell'opera eseguita e dell'intero edificio**, conseguente ad una verifica della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato, permette di ottemperare alla presunzione di pericolosità derivante dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalla normativa speciale.

La domanda di demolizione può essere, perciò, paralizzata unicamente da tale **prova di adeguatezza della sopraelevazione** e della struttura sottostante rispetto al rischio sismico; sicché, ove detta prova non sia acquisita, il diritto di sopraelevare non può sorgere (Cass. civ., sez. II, 15/11/2016, n. 23256).

Per completezza, si ricorda che, qualora venga realizzata una sopraelevazione, nonostante le condizioni statiche dell'edificio non la consentano, in quanto in violazione di norme antisismiche e in conseguente pregiudizio della stabilità, gli altri condomini hanno **diritto alla "rimessione in pristino", con conseguente demolizione della nuova fabbrica**.

Del resto, qualora il costruttore non rispetti le norme antisismiche **l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione** dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione di dette prescrizioni.

La giurisdizione spetta al giudice ordinario, essendo la controversia relativa ad un rapporto privatistico cui la pubblica amministrazione è estranea: in altre parole, anche a prescindere dalla violazione della normativa urbanistica, l'amministratore potrà agire personalmente nei confronti del costruttore di nuovi piani, chiedendo la demolizione di quanto pregiudichi la stabilità dell'edificio.

In questo caso **l'esercizio dell'azione è imprescrittibile.**

Infine, in merito alla demolizione del nuovo piano illegittimamente sopraelevato, va precisato che non si configura l'ipotesi dell'ultimo comma dell'art. 2933 c.c., il quale, in relazione all'esecuzione forzata degli obblighi di non fare, afferma testualmente che «non può essere ordinata la distruzione della cosa e l'aveente diritto può conseguire solo il risarcimento dei danni, se la distruzione della cosa è di pregiudizio all'economia nazionale»: **l'art. 2933 c.c.**, relativo all'esecuzione forzata degli obblighi di fare, infatti, vietando la distruzione della cosa ove sia pregiudizievole all'economia nazionale, si riferisce, per quanto attiene a quest'ultima, alle fonti di produzione e di distribuzione della ricchezza del paese e **non trova riscontro nella demolizione parziale o totale di un edificio.**

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/per-provare-che-la-sopraelevazione-e-la-struttura-sottostante-sono-idonee-a-fronteggiare-il-rischio-sismico/>