

Civile Ord. Sez. 2 Num. 25103 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: CARRATO ALDO

Data pubblicazione: 22/08/2022

R.G.N.

01639/18

C.C. 6/7/2022

CONDOMINIO

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 1639/'18) proposto da:

GIORGI GIAMPIERO (C.F.: GRH GPR 42E03 H501Q), PACIUCCI GIULIANA (C.F. PCC GLN 43S54 H501N), BRANCHETTI LEDA (C.F.: BRN LDE 42A68 H501M), MENTIL PAOLA (C.F.: MNT PLA 62H70 H501W), rappresentati e difesi, in virtù di procura speciale apposta a a margine del ricorso, dall'Avv. Maria Bruni ed elettivamente domiciliati presso il suo studio, in Roma, via G. Banti, n. 34; - *ricorrenti* -

contro

UGO IMMOBILIARE s.r.l. (P.I.: 06771661003) e MANNA CAROLINA (C.F.: MNN CLN 63L60 H501P), rappresentate e difese, in virtù di procura speciale rilasciata su foglio allegato al controricorso, dall'Avv. Danilo Lombardo ed elettivamente domiciliate presso il suo studio, in Roma Via G. Antonelli, n. 4; - *controricorrenti* -

e

ORLANDI SERGIO; - *intimato* -

avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3463/2017 (pubblicata il 24 maggio 2017);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 6 luglio 2022 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

letta la memoria depositata, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c., dal difensore dei ricorrenti.

RITENUTO IN FATTO

1. Con sentenza n. 238/2010, il Tribunale di Roma - Sezione distaccata di Ostia, in accoglimento della domanda proposta da Giampiero Giorgio, Giuliana Paciucci, Ennio Paciucci, Sergio Orlandi e Leda Branchetti, nella qualità di proprietari di esercizi commerciali siti al pianterreno in un immobile di Ostia, in via di Casalpallocco, aveva condannato la Ugo Immobiliare s.r.l. e Carolina Manna, quali esecutori di una sopraelevazione sul lastrico solare dello stabile (dotato di un solo altro piano - ove si trovavano gli immobili di loro rispettiva proprietà - soprastante a quello sito a pianterreno), al pagamento dell'indennità ex art. 1127 c.c., nella misura rispettivamente di euro 182.435,00 e di euro 44.245,00; respingeva la domanda svolta dagli attori per ottenere il pagamento delle spese necessarie per il ricalcolo dei millesimi di proprietà; disponeva la compensazione delle spese di lite nella misura della metà ponendo la residua metà a carico dei convenuti.

2. Decidendo sull'appello proposto dalle parti convenute soccombenti e nella costituzione degli appellati, la Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 3463/2017 (pubblicata il 24 maggio 2017), accoglieva l'appello, riformando parzialmente la sentenza di primo grado.

A fondamento dell'adottata pronuncia, il giudice di secondo grado dava atto, preliminarmente, che l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata da Carolina Manna andava disattesa in quanto la circostanza (pacifica tra le parti e accertata dal consulente tecnico d'ufficio) che gli esercizi commerciali degli appellati non si trovavano nella colonna d'aria del lastrico sopraelevato dalla sig.na Manna non spiegava alcun rilievo ai fini della sussistenza dell'obbligo di versare l'indennizzo ex art. 1127 c.c. . Difatti, benché il criterio per la determinazione dell'indennità sia rapportato al valore del suolo sul quale insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, ciò non comportava che il diritto al pagamento sarebbe sorto solo in favore di coloro i cui immobili ricadevano nell'area sopraelevata e non anche dei condomini che avevano proprietà limitrofe.

Si doveva, perciò, rilevare che la domanda volta al conseguimento dell'indennità ex art. 1127 c.c. è basata su un debito per responsabilità da fatto lecito del proprietario dell'ultimo piano del lastrico solare, che, realizzando la sopraelevazione, aumenti il proprio sulle parti comuni

dell'edificio in conseguenza dell'incremento della porzione di proprietà esclusiva.

Pertanto, la citata Corte concludeva che la sopraelevazione di un immobile avente carattere unitario comportava una modificazione dei millesimi e della partecipazione alle spese relative alle parti comuni, ossia creava una situazione che riguardava tutti i partecipanti al condominio, a prescindere dall'ubicazione della parte sopraelevata.

Con riferimento, invece, alla determinazione dell'ammontare dell'indennità dovuta, il giudice di appello riteneva che il criterio utilizzato dal C.T.U. designato in primo grado non appariva effettivamente corretto in quanto basato sul valore di mercato dell'opera realizzata e non anche sul valore dell'area occupata con la nuova fabbrica, secondo il disposto dell'art. 1127, comma 4, c.c. .

Affermava, altresì, che nel rispetto di quest'ultima disposizione normativa, il valore così ottenuto – pari a euro 308.00,00 per la Ugo Immobiliare s.r.l. e a euro 127.750,00 per la sig.ra Manna - doveva essere diviso per il numero dei piani del fabbricato compreso quello sopraelevato e, quindi nel caso di specie, andava diviso per due, risultando pari rispettivamente a euro 154.000,00 e a euro 63.875,00.

In merito al riconoscimento delle somme spettanti agli appellati, la Corte territoriale evidenziava che l'indennità – da computare in proporzione in capo alla società Ugo Immobiliare e alla Manna Carolina - doveva essere calcolata con riferimento ai millesimi riferibili alle distinte proprietà degli immobili posti a pianterreno, ovvero nella misura pari a 16 millesimi, ciascuno, per Giampiero Giorgio, Ennio Paciucci e Giuliana Paciucci e in quella di 31 millesimi, ciascuno, per Leda Branchetti e Sergio Orlandi.

3. Avverso la citata sentenza di appello hanno formulato ricorso per cassazione, riferito a due motivi, i sig.ri Giorgi Giampiero, Paciucci Giuliana, Branchetti Leda e Mentil Paola, resistito con congiunto controricorso (contenente anche un motivo di ricorso incidentale condizionato) dalla Ugo Immobiliare s.r.l. e Manna Carolina. L'altro intimato Orlandi Sergio non ha svolto attività difensiva in questa sede.

La difesa dei ricorrenti ha anche depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c. -

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo i ricorrenti hanno denunciato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione o falsa applicazione dell’art. 1127 c.c. e di tutte le norme in materia di indennità di sopraelevazione, sostenendo che, con l’impugnata sentenza, era stato erroneamente stabilito che il valore dell’area da edificare era pari a euro 308.000,00, suddividendo, poi, tale valore in maniera del tutto illegittima, ovvero non corrispondente al criterio stabilito nel suo quarto comma.

In particolare, con tale doglianza, i ricorrenti hanno inteso sostenere che, al fine della determinazione dell’indennità in questione, la Corte di appello non aveva tenuto conto che la nuova costruzione oggetto di controversia era stata edificata non al di sopra dell’ultimo piano (coincidente con il primo), ma al di sopra del piano terra in una porzione dove l’edificio era costituito dal solo piano terra, con estensione del piano in cui erano ubicati gli immobili di proprietà della Ugo Immobiliare s.r.l. e di Manna Carolina (mediante la creazione di un corpo aggiunto alla proprietà della prima) in senso orizzontale e non con il prolungamento in direzione verticale.

Secondo la prospettazione dei ricorrenti, dunque, si sarebbe dovuta considerare erronea l’impugnata sentenza laddove aveva suddiviso l’indennizzo in questione, previsto per i loro sottostanti immobili a piano terra, a tutti gli immobili condominiali in base ai millesimi (e non soltanto a quelli sui quali era stata effettuata la sopraelevazione), compresi gli immobili già presenti al primo piano.

3. Con la seconda ed ultima doglianza, i ricorrenti hanno dedotto – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l’omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione tra le parti, nonché - in relazione all’art. 360 comma 1 n. 3, c.p.c. – la violazione o falsa applicazione dell’art. 2697 c.c. in combinato disposto con gli artt. 99, 112, 113, 114, 115, 116 e 191 c.p.c., sul presupposto che il giudice di appello aveva erroneamente valutato l’indennità in contrasto con le risultanze delle c.t.u. del giudizio di primo e secondo grado.

3. Rileva, in primo luogo, il collegio che deve ritenersi infondata l’eccezione di inammissibilità del ricorso formulata, in via pregiudiziale, dalla difesa dei controricorrenti, dal momento che il ricorso risponde

pienamente ai requisiti prescritti dall'art. 366 c.p.c., indicando specificamente le violazioni di legge fatte valere e i corrispondenti percorsi logico-argomentativi adottati a loro supporto a confutazione della motivazione svolta nell'impugnata sentenza.

4. Ciò chiarito, il primo motivo è da dichiarare infondato e, quindi, va rigettato per le ragioni che seguono.

Occorre, innanzitutto, rimarcare che - sulla scorta del disposto del comma 4 dell'art. 1127 c.c. - l'indennità di sopraelevazione (che si configura come un debito per responsabilità da atto lecito del proprietario dell'ultimo piano che, realizzando la sopraelevazione, abbia aumentato il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio: v., per tutte, Cass. n. 23256/2016) va correlata al valore dell'area su cui insiste l'edificio o parte di esso che viene sopraelevata e deve essere determinata dividendo il relativo importo per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, poi diminuendo il quoziente così risultante della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione e, infine, ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani preesistenti (cfr. Cass. n. 12292/2003 e Cass. n. 12880/2005).

Sulla scorta di questa base normativa, le Sezioni unite di questa Corte - con la sentenza n. 16794/2007 (in senso conforme v., successivamente, Cass. n. 24327/2011) - hanno chiarito che l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c., non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente - si noti - dall'aumento dell'altezza del fabbricato.

Tale indennità trae, infatti, fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla scorta del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127, quarto comma, c.c. .

Pertanto, il diritto all'indennità di sopraelevazione appartiene a tutti i condomini, con la conseguenza che la sopraelevazione di un immobile che presenta carattere unitario comporta una modificazione dei millesimi e della partecipazione alle spese relative delle parti comuni, ovvero crea

una situazione che riguarda tutti i partecipanti al condominio, a prescindere – si badi – dall'ubicazione della parte sopraelevata.

A tal ultimo proposito – ossia allo scopo di considerare irrilevante la sopraelevazione in senso verticale od orizzontale – si è osservato che, con riferimento al disposto di cui all'art. 1127 c.c., la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su lastrico solare di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento (e, quindi, in prolungamento orizzontale dello stesso), quando detto lastrico sia quello dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, così assolvendo alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare.

Pertanto, in virtù di tali presupposti giuridici generali, la Corte di appello ha esattamente computato l'indennità in discorso moltiplicando il valore del suolo, individuato nella misura di euro 1.750,00 al mq, per la superficie costruita, pari a complessivi mq 249, di cui 176 mq appartenenti alla Ugo Immobiliare s.r.l. e 73 mq di proprietà della Manna. Quindi, in virtù dell'applicazione del comma 4 dell'art. 1127 c.c., il valore così ottenuto – pari ad euro 308.000,00 per la Ugo Immobiliare (scaturente dall'operazione: euro 1.750,00 x 176 mq) e ad euro 127.270,00 (euro 1.750,00 x 73 mq) – è stato diviso per il numero dei piani del fabbricato (due), compreso quello sopraelevato, così risultando corrispondente, rispettivamente, ad euro 154.000,00, per la Ugo

Immobiliare, e ad euro 63.875,00, per la Manna, da ripartire (a carico di ognuna di queste ultime due ed in via proporzionale), in favore di ciascuno dei proprietari degli immobili facenti parte del piano (terreno) sottostante, nelle corrispondenti misure da computare in relazione ai millesimi ad ognuno attribuiti (così come correttamente individuate nell'impugnata sentenza).

5. Anche il secondo ed ultimo motivo non coglie nel segno e deve essere disatteso.

Infatti, nell'esercizio del suo potere valutativo secondo il criterio generale del prudente apprezzamento e dell'obbligo di adottare una sufficiente motivazione al riguardo, la Corte di appello, nell'esaminare gli esiti delle c.t.u. espletate in primo e secondo grado, ha ritenuto inattendibili gli esiti di quella del giudizio di prime cure, spiegando le ragioni di condivisione di quella esperita nel giudizio di appello, sulla base della valutazione di mercato delle superfici da prendere in considerazione ai fini del computo dell'indennità di sopraelevazione (euro 1.750,00 al mq) e della misura complessiva di tale superficie come suddivisa tra la Ugo Immobiliare e la Manna, così giungendo, per il tramite delle operazioni prima indicate, alla determinazione della suddetta indennità ripartita.

Quindi, così esteriorizzando compiutamente la motivazione in questi termini, è da escludere che si siano venute a configurare le violazioni dedotte con la seconda censura, considerando, peraltro, che – secondo la prevalente giurisprudenza di questa Corte – l'omesso esame delle risultanze della c.t.u. non è idoneo a configurare il vizio di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c., il quale, in ogni caso, è insussistente proprio perché il giudice di appello ha motivato al riguardo.

6. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere respinto, con la conseguente condanna dei ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento delle spese del presente giudizio, liquidate nei sensi di cui in dispositivo.

Ai sensi del citato art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte degli stessi ricorrenti, sempre con vincolo solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano in euro 5.800,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva, cpa nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, in via solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 6