

# Sì alla sopraelevazione ma nel rispetto delle regole

di Adriana Nicoletti \*

Il nostro legislatore ha consentito, a coloro che abitano all'ultimo piano del fabbricato oppure che sono proprietari esclusivi del lastrico solare, di costruire in sopraelevazione concedendo agli stessi un considerevole privilegio rispetto agli altri condomini. Un vantaggio che consente loro di acquisire nuovi spazi abitativi. Di tale *favor*, però, non può e non deve essere fatto abuso, poiché ad esso corrisponde non solo l'obbligo di attenersi a precise disposizioni, ma anche quello di compensare gli altri condomini della perdita dei propri diritti sulle parti comuni in conseguenza delle prerogative acquisite *ex lege* dai titolari del diritto di sopraelevare.

## **COSTRUIRE IN SOPRAELEVAZIONE È UN DIRITTO**

Questo è quanto sancito dall'art. 1127 c.c. che, nell'individuare tanto l'oggetto della norma quanto i soggetti destinatari della stessa, utilizza espressioni quali «...può elevare...la stessa facoltà...». Tuttavia questo diritto implica – come vedremo – il rispetto di determinate regole che, se violate, portano a determinate conseguenze: l'abbattimento del manufatto ed il ripristino della situazione *quo ante*, oltre al riconoscimento del risarcimento dei danni che lo stesso abbia causato alla proprietà esclusiva e collettiva.

Tale facoltà spetta in modo frazionato, se l'ultimo piano dell'edificio è diviso in più porzioni immobiliari, delle quali ciascuna sia intestata ad un singolo soggetto: in questo caso il diritto sarà esercitato da ogni titolare, nei limiti della proprietà individuale ed in proiezione verticale della stessa. Ove, invece, l'ultimo piano costituisca oggetto di comunione *pro indiviso* i comproprietari non potranno esercitare il diritto di sopraelevazione in modo differenziato in ragione della propria porzione immobiliare ma l'azione dovrà essere congiunta e produrrà l'effetto tipico dell'accessione sulla superficie (come previsto dall'art. 934 c.c., secondo il quale qualunque costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo norme di legge contrarie oppure diverso accordo). Ne consegue che anche alla nuova costruzione in sopraelevazione si applicherà il regime della comunione.

Poiché stiamo trattando di attività messe in atto dal condomino sarà anche importante analizzare come questi si deve comportare nei confronti del condominio e quali sono gli strumenti con i quali l'Ente può far valere i propri diritti nei confronti del primo.

Condomino e condominio sono entrambi titolari di un diritto: per il primo, quello di sopraelevare e, per il secondo, quello di pretendere il rispetto delle "regole".

Se sopraelevare è una "facoltà" riconosciuta *ex lege* significa che la stessa può essere esercitata senza la necessità di ottenere un'autorizzazione da parte dell'assemblea, a meno che non vi sia un titolo contrario che può risultare dallo stesso atto di acquisto ovvero dal regolamento di condominio di natura contrattuale. L'art. 1127 c.c. è, infatti, derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel primo comma, da un convenzione preesistente o coeva alla costituzione del condominio.

Due sono i fatti pacifici ed incontrovertibili. Da un lato, che il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione, a patto che sia stato richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà, in modo da far parte "*per relationem*" del loro contenuto e, dall'altro, che con la natura contrattuale possono essere imposte restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà. Trattasi di limitazioni che limitano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi nell'atto di acquisto, facendo espresso riferimento al regolamento, dimostrino di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (*Cass. 14 gennaio 1993, n. 395*. Fattispecie relativa a clausola contenuta in un regolamento richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituendo titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dall'art. 1127 c.c.). Pertanto, il divieto assoluto di sopraelevazione, così come configurato, rappresenta una barriera posta nei confronti del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ed a salvaguardia tanto delle parti di proprietà comune, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio ed acquista, sostanzialmente, la natura di servitù "*altius non tollendi*", che legittima tanto i singoli condomini quanto il condominio a proporre eventuale azione giudiziaria nei confronti di chi abbia ignorato il divieto in questione (*Cass. 3 dicembre 1994, n. 10397*).

In questi termini, pertanto, il regolamento di condominio, che rappresenta il limite oggettivo alla sopraelevazione, può imporre che l'esercizio del connesso diritto sia sottoposto all'assenso dell'assemblea, per cui ove il soggetto interessato non si adegui al dettato regolamentare rischia di subire un'azione giudiziaria finalizzata a ristabilire la situazione *quo ante*. Tuttavia, considerata la rilevanza degli interventi da effettuare, è sempre opportuno che il condomino chieda all'amministratore di convocare un'assemblea nella quale sarà sua cura presentare un progetto ed una relazione tecnica dalla quale risulti la regolarità della nuova opera sotto il profilo dell'assenza di ricadute sulla stati-

cià dell'edificio, del rispetto dell'aspetto architettonico dell'edificio e della mancanza di diminuzione, notevole, di aria o luce per i piani sottostanti.

Anche se l'art. 1127 ha individuato nel proprietario esclusivo del lastrico solare il secondo soggetto titolare del diritto di sopraelevare, la giurisprudenza ha ritenuto che la terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione, talché il relativo divieto può essere esteso anche al proprietario dell'appartamento cui la terrazza afferisce.

### EVOLUZIONE DELLA GIURISPRUDENZA SUL CONCETTO DI NUOVI PIANI O NUOVE FABBRICHE

Il primo comma dell'art. 1127 c.c. nel definire l'oggetto della norma non usa il singolare ma il plurale, talché è evidente che la sopraelevazione può essere costituita da più piani o più manufatti, con la conseguenza che la nuova situazione avrà una differente ricaduta sul calcolo dell'indennità previsto nell'ultimo comma dell'articolo stesso. Non solo, ma l'individuazione della nozione di sopraelevazione, che rappresenta il discrimine per applicare o meno l'indennità stessa, è stato oggetto di un contrasto giurisprudenziale che ha reso necessario l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (*sent. 30 luglio 2007, n. 16794*).

Si parla di una decisione molto importante, che ha affermato un principio che, indirettamente (la questione, infatti, riguardava il pagamento dell'indennità di sopraelevazione), ha ampliato il concetto di nuovi piani o nuove fabbriche estendendolo alla «...trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento del fabbricato».

La fattispecie trattata era rappresentata da un caso di scuola: la trasformazione di un originario sottotetto di proprietà esclusiva in abitazione, con ampliamento della volumetria ed innalzamento del tetto e dei muri perimetrali. In buona sostanza l'esecutore dell'opera sosteneva di non essere tenuto a versare al condominio la richiesta indennità, poiché l'art. 1127 c.c. avrebbe limitato il concetto di sopraelevazione a un "quid novi" esulando dallo stesso gli interventi sull'esistente. Si trattava, quindi, di operare una scelta tra questa interpretazione restrittiva della norma, ma minoritaria (tra tutte *Cass. 22 maggio 2000, n. 6643*) e quella opposta, maggioritaria, alla quale le Sezioni Unite hanno aderito. La giurisprudenza più recente, inoltre, si è più volte uniformata all'orientamento dato dalle Sezioni Unite che è diventato principio cardine e rilievo preliminare nella stesura di numerose sentenze che – come si vedrà in prosieguo – trattano casi di notevole interesse pratico.

### QUANDO NON SI PUÒ PARLARE DI SOPRAELEVAZIONE

Una volta delimitato il campo di operatività dell'art. 1127, comma 1, c.c. a tutte quelle ipotesi che costituiscono, anche nell'interpretazione estensiva del termine "nuovi piani e nuove fabbriche", si può anche specificare – attraverso la

giurisprudenza corrente – alcune ipotesi edificatorie che non rientrano nell'ambito della sopraelevazione e, quindi, estranee al pagamento della relativa indennità.

- *Modificazione solo interna del sottotetto*, quando l'intervento sia attuato all'interno del locale e sia contenuto nei limiti strutturali delle parti sottostanti alla sua copertura (Cass. 20 dicembre 2018, n. 33037);
- *Abbattimento della falda del tetto e della muratura*, allorché il proprietario dell'ultimo piano costruisca una terrazza con destinazione ad uso esclusivo. In questo caso si tratta di una modifica che integra una utilizzazione non consentita del bene comune e, quindi, un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c., poiché la trasformazione determina l'appropriazione definitiva di un bene comune a favore della proprietà individuale, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini, i quali non possono più godere della camera d'aria costituita dal sottotetto sovrastante non praticabile, con conseguente maggiore incidenza dei fattori climatici sui loro sottostanti appartamenti (Cass. 7 settembre 2009, n. 19281). Tuttavia il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può effettuare la parziale trasformazione in terrazza di proprio uso esclusivo, purché risulti - da un giudizio di fatto, sindacabile in sede di legittimità solo riguardo alla motivazione - che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto e che gli altri potenziali condomini-utenti non siano privati di reali possibilità di farne uso (Cass. 4 febbraio 2013, n. 2500);
- *La costruzione della "altana" o belvedere* non costituisce nuova fabbrica agli effetti dell'art. 1127 c.c.. Nella specie si tratta di una struttura tipica dei palazzi veneziani, consistente in una piattaforma o loggetta, di regola in legno, realizzata sulla sommità del fabbricato, la quale a differenza delle terrazze e dei balconi, normalmente non sporge dal corpo principale dell'edificio, dando luogo ad un intervento che non comporta lo spostamento in alto della copertura, mediante occupazione della colonna d'aria sovrastante il medesimo fabbricato, quanto, piuttosto, la modifica della situazione preesistente, attuata attraverso una diversa ed esclusiva utilizzazione di una parte del tetto comune, con relativo potenziale impedimento all'uso degli altri condomini (Cass. 28 febbraio 2013, n. 5039);
- *Le "pensiline" in tenda o in altro materiale* che non diano luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di "nuova fabbrica" che faccia sorgere il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127 ult. comma del codice civile (Cass. 15 febbraio 1999, n. 1263).

## IL LIMITE DELLE CONDIZIONI STATICHE DELL'EDIFICIO...

Nell'art. 1127 si cumulano più elementi che costituiscono uno sbarramento all'esercizio del diritto di sopraelevare: il titolo contrario, di cui si è già parlato; la tenuta statica dell'edificio cui si riferisce il secondo comma della norma, ed ancora la potenziale opposizione dei condomini, allorché la nuova opera pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisca notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti (comma 3).

Di tutte queste limitazioni indubbiamente quella che richiede massimo rigore nell'accertamento delle caratteristiche di una sopraelevazione e degli effetti che la stessa può avere sul fabbricato è quella che concerne le condizioni statiche. Questa è stata spesso messa in relazione al concetto di "stabilità e di sicurezza", che è tipica per garantire la fattibilità delle innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. il quale, con l'ultimo comma, prevede l'esplicito divieto di dare corso ad opere innovative che costituiscano un pregiudizio della struttura condominiale.

Con riferimento alla tutela della statica dell'edificio si deve parlare di un divieto assoluto alla sopraelevazione, al quale 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. Con la conseguenza che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (*Cass. 29 gennaio 2020, n. 2000*).

Poiché la sopraelevazione – come visto – può consistere nell'elevazione di un solo o più piani così come nella costruzione/trasformazione di uno o più ambienti appare evidente che la stessa, per essere attuabile, non può creare un pericolo per le condizioni di equilibrio della struttura sottostante. L'invalidità di tale limite diviene ancora più stringente allorché la sopraelevazione sia realizzata in una zona soggetta a fenomeni sismici.

Questa problematica è stata argomento di una recente decisione di legittimità (*Cass. 29 gennaio 2020, n. 2000*). Nella specie si trattava della realizzazione di un manufatto su di un terrazzo esclusivo di copertura comunicante con il sottostante appartamento di proprietà esclusiva mediante una scala a chiocciola) nella quale, ribadita preliminarmente la nozione di sopraelevazione nei termini definiti dalle Sezioni Unite della Corte, è stato affermato che «*il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio si deve interpretare non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture 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*».

Si pone, quindi, un problema di "compatibilità" tra la legge regionale antisismica che prescriva, quanto alla sopraelevazione degli edifici, particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, e l'art. 1127 c.c. che ha portata generale, rispetto al quale la legge territoriale speciale, la cui inosservanza determina una pericolosità della nuova opera, ha valore integrativo. A chi spetta la prova per vincere tale presunzione di pericolosità? Sicuramente all'autore dell'intervento il quale, in sede giudiziale, deve dimostrare che l'intera struttura sottostante alla sopraelevazione – e non

solo quest'ultima – è idonea a fronteggiare il rischio sismico. Gli elementi scientifici liberatori per l'intervento non possono che scaturire dalla *presentazione di una progettazione antisismica dell'opera eseguita e dell'intero edificio, conseguente ad una verifica della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato, che permettere di ottemperare alla presunzione di pericolosità derivante dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalla normativa speciale*. In poche parole, il tutto – sempre secondo la Corte Suprema – si concentra nella necessità di effettuare indagini conoscitive e verifiche tecniche mirate ad accertare «*l'incidenza sui carichi permanenti e sui sovraccarichi accidentali dell'edificio, con conseguente pregiudizio statico*».

Come conseguenza i giudici di legittimità hanno confermato che:

- per escludere il pregiudizio statico previsto dall'art. 1127 non ha rilevanza il conseguimento della concessione edilizia relativa al corpo di fabbrica elevato sul terrazzo dell'edificio, poiché trattasi di un provvedimento che prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (*Cass. 29 gennaio 2018, n. 2115*);
- agli stessi fini non assume rilievo la certificazione redatta da un tecnico che attesti l'idoneità statica delle opere eseguite e sufficiente per il conseguimento della concessione in sanatoria di costruzioni in territorio sismico;
- mentre non incide sulla irregolarità della costruzione la carenza delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità, in quanto 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 in generale, ad essere frequentato dalle persone fisiche.

Ancora una volta, quindi, è stata messa in rilievo la non interferenza tra il rapporto pubblicistico Pubblica Amministrazione/cittadino privato, da un lato, che concerne l'aspetto formale dell'attività edilizia messa in campo dal condomino e, dall'altro, quello privatistico tra quest'ultimo ed il Condominio, i cui conflitti non possono che essere risolti secondo il dettato dell'art. 1127.

### ...ED IL PREGIUDIZIO ALL'ASPETTO ARCHITETTONICO

Questo ostacolo alla sopraelevazione assume un carattere quasi discrezionale, considerato che è rimesso al libero apprezzamento dell'assemblea decidere di opporsi alla costruzione in elevazione.

Sull'argomento vi è stato sempre un ricorrente raffronto tra l'art. 1120, ultimo comma, c.c., che pone il divieto per le innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio e, appunto, l'art. 1127 che si riferisce all'aspetto architettonico. Da un punto di vista strettamente concettuale le due espressioni indicano due nozioni differenti: alterare il decoro, infatti, significa violare l'esteriorità dell'edificio sotto il profilo della dignità estetica riferita alle caratteristiche del fabbricato, mentre pregiudicare l'aspetto architettonico vuole dire interferire nello stile del fabbricato, snaturando la fisionomia e le linee che sono state originariamente impresse all'edificio dal progettista e dal costruttore.

Tuttavia, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità confermato ancora di recente (*Cass. 23 luglio 2020, n. 15675*), «*le nozioni di aspetto architettonico ex art.1127 c.c. e di decoro architettonico ex art.1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista. La relativa valutazione, demandata al giudice di merito, è sottratta al sindacato della Corte di Cassazione, se congruamente motivata, senza peraltro obbligo di espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo sia da ritenersi insito in quello estetico*». Nella specie la Corte aveva cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto lesivo del decoro architettonico dell'edificio, ma compatibile con l'aspetto architettonico dello stesso, un manufatto sopraelevato, occupante gran parte dell'ultimo piano e ben visibile dall'esterno.

In entrambi i casi, peraltro, è pacifico che non ha alcun pregio l'argomentazione dell'autore dell'intervento il quale affermi che l'edificio non avrebbe più alcun aspetto architettonico da salvaguardare perché lo stesso sia stato già snaturato da precedenti alterazioni eseguite da altri condomini. Tanto è vero che, con espresso riferimento all'art. 1120 c.c. la cui *ratio* è identica rispetto all'art. 1127, era stata considerata (*Cass. 19 giugno 2009, n. 14455*) irrilevante la circostanza che il decoro fosse stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, essendo sufficiente l'alterazione, in modo visibile e significativo, della particolare struttura e della complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. (nella fattispecie, la Corte aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici).

## L'INDENNITÀ DI SOPRAELEVAZIONE

Chi realizza nuovi piani o fabbriche deve corrispondere ai condomini un'indennità, i cui criteri di calcolo sono indicati nell'ultimo comma dell'art. 1127 c.c.. E' un obbligo che deve essere assolto nei confronti dei partecipanti e non del Condominio, talché l'importo deve essere ripartito, *pro quota*, tra tutti i proprietari dei piani e delle porzioni di piano rientranti nel fabbricato (anche se estranea alla proiezione verticale della sopraelevazione), salvo diverso accordo da assumere con l'unanimità dei consensi.

Se il presupposto dell'indennità è l'esistenza di una colonna d'aria comune che sovrasta l'edificio e che viene occupata dal soggetto che esercita la facoltà di cui all'art. 1127, la sua finalità è quella di risarcire – non per un fatto illecito ma per un'attività lecita – gli altri partecipanti al condominio i quali si vengono

a trovare, *ex lege*, in una situazione di sfavore, rispetto al privilegio di colui che può ampliare la propria unità immobiliare in termini di superficie e volumetria.

Quando scatta il pagamento dell'indennità? La questione è stata oggetto di due differenti opinioni: da un lato vi era chi sosteneva che il momento dovesse coincidere con la data di inizio dei lavori, dall'altro si ponevano coloro che ritenevano che il termine rilevante fosse il compimento dell'opera.

Tra queste due la più logica, anche giuridicamente, è la seconda poiché solo nel momento in cui la costruzione è stata ultimata è possibile effettuare il calcolo matematico previsto dalla norma al quale, ovviamente, non si può procedere quando l'opera è *in itinere*. D'altra parte, a conforto di tale interpretazione, vi sarebbe anche la lettera della legge che quando parla di «...*indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica....*» non può che riferirsi al momento finale, considerato che il valore di mercato del suolo non ancora edificato è suscettibile di variazioni. Giova, tuttavia, precisare che l'ultimazione dell'opera consiste nel compimento delle sue strutture essenziali, che consentono di effettuare il conteggio di cui alla norma in esame, ma non richiede che la stessa sia stata rifinita nei suoi particolari. In pratica è necessario che la sopraelevazione sia finita con la copertura del tetto e con l'innalzamento dei muri perimetrali.

## COME DIFENDERSI DA SOPRAELEVAZIONI ILLEGITTIME

Fermo restando tutto quanto osservato in merito al diritto dei soggetti di cui all'art. 1127 di procedere alla sopraelevazione ed alla opportunità e non l'obbligo di comunicare all'assemblea le proprie intenzioni, si rende necessario esaminare come si deve comportare il Condominio e se anche il singolo condomino possa intervenire per evitare interventi edilizi potenzialmente dannosi per la compagine condominiale.

Se il regolamento di condominio di natura contrattuale prevede che per effettuare le opere edilizie in questione sia necessaria l'autorizzazione dell'assemblea l'amministratore, a conoscenza della decisione del condomino, deve convocare una riunione assembleare. In ogni caso l'obbligo regolamentare di avvertire preventivamente l'amministratore non lo abilita a concedere un assenso.

In assenza di qualsivoglia documentazione tecnica prodotta dal soggetto incaricato e sussistendo fondati motivi di pericolo il Condominio potrà promuovere dinanzi al tribunale competente per territorio l'azione di denuncia di nuova opera prevista dall'art. 1171 c.c. chiedendo, in via cautelare, l'emissione di un provvedimento di sospensione dei lavori. Con prosecuzione del giudizio nel merito, nel quale saranno svolte le domande o di subordinare la prosecuzione dell'attività costruttiva all'adozione di determinate cautele, ovvero di inibire la stessa con l'ordine di rimessione in pristino. Tale azione è esperibile a condizione che i lavori non siano terminati e non sia trascorso un anno dal suo inizio. Se, invece, il pericolo si prospetta ad opera terminata l'azione da incardinare, anche a cura del singolo condomino, potrebbe essere l'azione di danno temuto di cui all'art. 1172 c.c.. Mentre nulla impedisce che sia avviata un'azione ordinaria.

Entrambe le azioni richiamate si inquadrano nell'ambito delle azioni a difesa dei diritti reali, per le quali è previsto il ricorso alla mediazione obbligatoria, pena l'improcedibilità della domanda come previsto dall'art. 5 del dlgs. n. 28/2010 e successive modifiche.

Quanto, poi, alla legittimazione attiva dell'amministratore, pur se l'azione mira alla conservazione delle parti comuni e come tale rientra nell'art. 1130, n. 4, c.c. non si ritiene opportuno avviare un'azione giudiziaria tanto complessa senza il consenso dell'assemblea.

### **MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI**

Non resta che esaminare un ultimo aspetto: ovvero la necessità di adeguare le tabelle millesimali alla nuova situazione di fatto creatasi nel condominio per effetto della sopraelevazione.

A questo proposito va ricordato che l'art. 69 disp.att.c.c., nella sua nuova formulazione, stabilisce che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere modificati a cura dell'assemblea anche nell'interesse di un solo condomino e con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. anche quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. La modifica è stata introdotta non solo per evitare che in presenza di piccole variazioni si ricorra allo strumento giudiziario per ottenere una revisione forzosa delle tabelle millesimali, ma anche per indicare un parametro fisso quanto alla modificazione delle quote, considerato che nella precedente versione la condizione per procedere alla revisione dei millesimi consisteva nella generica alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Va, peraltro, ricordato che ante-riforma la Corte di Cassazione si era già pronunciata sull'argomento osservando che *«la modifica può aver luogo solo ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità e che, in ogni caso, la modifica stessa non costituisca una conseguenza naturale ed immediata della trasformazione intervenuta a seguito degli eventi normativamente previsti dal n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c. bensì l'effetto d'un accertamento, negoziale o giudiziale, che ha, a tal fine, natura costitutiva»* (Cass. Sez.Un. 30 luglio 2007, n. 16794).

\* Consulente legale ANACI