

## **PRESUPPOSTI DELLA SOPRAELEVAZIONE**

### **Corte d'Appello di Bologna 26 febbraio 2003, n. 346**

Osserva la Corte che non può parlarsi di sopraelevazione in presenza di lavori consistenti nella demolizione di parte del tetto e nella sostituzione con una terrazza, poichè la sopraelevazione implica un prolungamento dell'edificio in senso verticale. Neppure la mera sostituzione di parte del tetto della copertura, ad opera del condominio, è riconducibile alla sopraelevazione e, alterando la destinazione della cosa comune, viola l'art. 1102, comma primo, cod. civ.

Secondo costante giurisprudenza, poi, il sottotetto non compreso tra le parti comuni dell'edificio, indicate dall'art. 1117 cod. civ., va considerato pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolve alla funzione di camera d'aria destinata ad isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità; ove non risulti altrimenti dal titolo, esso deve ritenersi invece compreso tra le parti comuni del fabbricato quando, per le sue caratteristiche e dimensioni, sia utilizzabile da tutti i condomini come vano autonomo.

Si rileva inoltre che nel caso in cui sia necessario apportare innovazione all'edificio, ai sensi degli artt. 1120, comma secondo, e 1102 cod. civ., viene richiesto l'assenso di tutti i condomini, assenso che non può certamente ravvisarsi nel caso in cui una parte dei condomini non partecipi all'assemblea e ometta di fornire il proprio assenso ai suddetti lavori. Infine, si rileva che non è configurabile colpa contrattuale a carico dell'altro contraente che non abbia fatto rilevare alla controparte l'esistenza di norme di legge, come si vorrebbe nel caso di specie, poichè le stesse, in quanto tali, si presumono note alla generalità dei cittadini.