

LA SOPRELEVAZIONE IN CONDOMINIO

Laura Gilardoni

A norma dell'art. 1127 c.c. il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare (o delle terrazze a livello) dell'edificio condominiale può elevare "nuovi piani o nuove fabbriche" salvo che diversamente risulti dal titolo di acquisto.

Un regolamento condominiale pertanto può contenere l'esclusione della facoltà prevista dall'art. 1127 c.c. solo se sia stato predisposto dall'originario proprietario dell'intero stabile; peraltro può essere altresì previsto anche il divieto di realizzare manufatti in aggiunta rispetto a quelli preesistenti dell'ultimo piano.

Si parla di **sopraelevazione** in tutti (e solo) quei casi in cui l'intervento edificatorio comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato condominiale mediante occupazione della colonna d'aria sovrastante. Qualora l'ultimo piano dell'edificio appartenga per porzioni a più condomini, la parziarietà del diritto di ciascuno comporterà che ciascuno dei proprietari potrà sopraelevare la parte corrispondente alla sua proprietà esclusiva.

È illegittimo, quindi, qualsiasi intervento volto ad occupare spazi comuni, ovvero creando estensioni dell'area dell'ultimo piano (per es. attraverso costruzioni a sbalzo).

Ha diritto di sopraelevare solo e soltanto il proprietario dell'ultimo piano, intendendo per ultimo piano quello del sottotetto, del solai, dei soffitti o degli abbaini e non, certamente, il proprietario del sottostante ultimo piano normale.

Il titolare del diritto dovrà rispettare **la disciplina delle distanze** tra costruzioni su fondi finitimi; l'arretramento non sarà previsto qualora la nuova costruzione prosegua allineata in linea verticale a quella preesistente.

La sopraelevazione è consentita purchè sussista l'**idoneità statica** dell'edificio, non sia pregiudicato l'**aspetto architettonico** e non sia notevolmente diminuita l'**aria e la luce** dei piani sottostanti. Si tratta di **tre limiti** a cui è possibile ovviare solo e soltanto con il consenso unanime dei condomini. Laddove questo non vi fosse la valutazione del pregiudizio è riservata al giudice di merito e non è sindacabile in Cassazione (Cass n. 21491/2012).

La nozione di **aspetto architettonico** non coincide con quella, più restrittiva, di decoro ma fa esclusivo riferimento alle **caratteristiche stilistiche visivamente percepibili** dell'immobile condominiale: occorre cioè accertare che la nuova opera si armonizzi con l'edificio condominiale (Cass.n. 2865 del 2008); essa, quindi non deve incidere in modo significativo sul pregio estetico e quindi economico dell'edificio (Cass.n.1025/2004).

I condomini, pertanto, potranno certamente opporsi alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello o lastrico solare chiedendo **la riduzione in pristino ed il risarcimento del danno** (Cass.n.6611/82):

Qualora l'opera pregiudichi le caratteristiche architettoniche dell'edificio l'azione è soggetta a **prescrizione ventennale** perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico è disponibile cosicché il condomino che ha sopraelevato in violazione degli obblighi sopraindicati acquisterà per usucapione il diritto stesso. Laddove, invece, sia stato sopraelevato in violazione della idoneità statica, l'azione di accertamento

negativo è **imprescrittibile** (Cass.n.17035/2012) Per effetto dell'occupazione della colonna d'aria, il sopraelevante è tenuto a corrispondere **l'indennità di sopraelevazione** a ciascuno degli altri condomini (e non al condominio) anche quando la sopraelevazione sia eseguita senza concessione edilizia (Cass. n.7956/03).

L'indennità è dovuta non solo nel caso di realizzazione di nuovi piani ma anche per la **trasformazione dei locali preesistenti** mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'altezza del fabbricato.

Essa trae fondamento dal fatto che per effetto della sopraelevazione il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri, il proprio diritto sulle parti comuni; ne consegue che un titolo attributivo al proprietario dell'ultimo piano della proprietà esclusiva della colonna d'aria non è idoneo ad esonerarlo dal pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione.

L'indennità deve essere commisurata al

valore dell'intera parte del suolo compresa nella proiezione verticale dei limiti della nuova costruzione (Sez. Unite 2990/75); debbono quindi ritenersi escluse le cantine ma compresi i mezzanini (laddove questi ultimi abbiano connotazioni di autonomia). Il dato così ricavato dovrà essere diviso per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, e detratto, infine, dal quoziente così ottenuto la quota che spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione.

Nel caso di **sopraelevazione di più piani** invece, il quoziente ottenuto dividendo il valore del suolo per il numero complessivo dei piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione deve essere moltiplicato per il numero di questi ultimi e l'ammontare dell'indennità è rappresentato dal prodotto così ottenuto diminuito della quota che, tenendo conto del precedente stato di fatti e di diritto, spetterebbe al condominio che ha eseguito la sopraelevazione (Cass. n.8096/14).



Castello Sforzesco di Milano, cortile interno