Il diritto ad edificare sul lastrico solare

23 Dicembre 2003

Nella recente pronuncia n. 7539 del 21 novembre 2003, il Consiglio di Stato ha precisato che il vincolo funzionale ed indissolubile che lega tutte le parti comuni del condominio non va applicato anche al diritto di soprelevazione che, ai sensi dell`art. 1127 del codice civile, spetta in via strettamente autonoma al solo proprietario del lastrico solare.

Egli, quindi, se non risulterà diversamente dal titolo di proprietà, potrà richiedere il relativo titolo abilitativo edilizio senza il consenso dell`assemblea dei condomini.

Spiegano i giudici amministrativi che la normativa civilistica viene assorbita da quella amministrativa e dovrà costituire da criterio per l`individuazione della legittimazione alla richiesta del titolo per edificare.

Di conseguenza, nella fattispecie in esame, il disposto dell`art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, secondo cui il permesso di costruire deve essere rilasciato al proprietario o a chi ne abbia titolo, dovrà essere interpretato in modo tale che il titolo venga rilasciato al proprietario del lastrico solare, unico legittimato per legge a sfruttare la cubatura residua o quella nuova conseguente alla modificazione dell`indice di edificabilità.

Resta inteso che tutte le questioni inerenti i rapporti “interni”” tra condomini potranno essere fatte valere innanzi all`autorità giudiziaria ordinaria in sede di opposizione ovvero di liquidazione dell`indennità.

Per completezza, infatti, ricordiamo che gli altri condomini hanno diritto:

· ad esercitare un`azione di opposizione nel caso in cui il nuovo intervento pregiudichi l`aspetto architettonico dell`edificio ovvero diminuisca notevolmente l`aria o la luce dei piani sottostanti;

· in caso di soprelevazione, ad un`indennità calcolata sul valore dell`area di sedime della nuova costruzione, diviso per numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l`importo della quota spettante al condomino che edifica.