



La sopraelevazione in condominio: possibilità e limiti

La facoltà di sopraelevare

L'ammissibilità di un intervento di sopraelevazione in un edificio condominiale è espressamente riconosciuta dall'art. 1127 del codice civile a favore del proprietario dell'ultimo piano o del proprietario esclusivo del lastrico solare.

La giurisprudenza ha, in diverse occasioni, affermato che l'intervento si concretizza in ogni ipotesi d'incremento di superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto che esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato. È stato affermato, ad esempio che "l'innalzamento anche di soli 50 cm del tetto per ricavare due unità abitative" rappresenta una sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c. (Cass. sezioni unite sentenza n. 16794 del 30/7/2007). Oltre alla veranda, ogni genere di opera o fabbrica, anche se adiacente all'unità immobiliare del condomino interessato, che insista sul lastrico solare è considerata sopraelevazione e come tale inquadrabile nell'apposita disciplina codicistica (Cass. . 12173 del 14/11/1991).

L'esercizio del diritto di sopraelevazione è **subordinato al rispetto di alcuni limiti** che rispondono a finalità di tutela di interesse generale della collettività e del condominio.

Corte di Cassazione

"la nozione di sopraelevazione presa in considerazione dall'art. 1127 c.c. trova applicazione nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche, ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali, siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini e ad attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condominio (sentenza n. 1737 del 2005; sentenza n. 4466 del 1997).

TAR Cagliari

"la facoltà di sopraelevare può estrinsecarsi nell'edificare sia l'intero piano che una porzione di esso e spetta ex lege al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o al proprietario esclusivo del lastrico solare e il suo esercizio, che non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, può essere precluso (salve le limitazioni di cui ai commi 2 e 3) soltanto in forza di un'espressa pattuizione (sentenza n. 224 del 14/3/2013).

Trib. Messina

"Il proprietario dell'ultimo piano, nell'esercitare il diritto di sopraelevazione, a lui riconosciuto dall'art. 1127 cod. civ., può apportare alla cosa comune tutte le modificazioni necessarie con le indispensabili demolizioni e ricostruzioni e pertanto può utilizzare i muri perimetrali comuni per appoggiarvi la nuova

costruzione, aprirvi varchi di accesso o utilizzare quelli esistenti, prolungare la scala comune fino al nuovo appartamento, pur dovendo costruirla secondo le caratteristiche delle rampe preesistenti (sentenza 29/12/2007).

I limiti

Eventuali limitazioni o divieti al diritto di sopraelevazione possono essere stabiliti:

- **nell'atto di acquisto** dell'unità immobiliare
- **nel regolamento** condominiale di natura contrattuale.

Corte di Cassazione

“Un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria “facies” architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice, persino migliorativa, appresta in tal modo una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero “decoro architettonico” dagli artt. 1120, secondo comma, 1127, terzo comma, e 1138, primo comma, c.c., con la conseguenza che in presenza di opere esterne la loro realizzazione integra di per sé una vietata modificazione dell'originario assetto architettonico dell'edificio” (sentenza n. 8174 del 23/05/2012).

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento a livello amministrativo occorre, inoltre, verificare le previsioni e le possibili prescrizioni dello **strumento urbanistico comunale e/o del regolamento edilizio**.

Altro aspetto da tenere presente è quello riguardante i **limiti di distanza** la cui disciplina è contenuta negli artt. 873 e ss. del codice civile, nel DM 1444/1968 e nelle norme degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali.

Le condizioni

La sopraelevazione **non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono**; pertanto il proprietario dovrà, laddove possibile, effettuare opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione.

Se la sopraelevazione è realizzata “in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche”, i condomini possono chiedere la condanna alla demolizione del manufatto. Non è necessario che la sopraelevazione comporti un rischio concreto alla stabilità dell'immobile essendo sufficiente la potenziale lesività della sopraelevazione medesima (Cass. civ., sentenza n. 21491 del 30/11/12.). Se le opere compromettono le condizioni statiche dell'edificio, i condòmini possono opporsi in qualsiasi momento.

La sopraelevazione **non deve pregiudicare il suo aspetto architettonico né da essa deve derivare una notevole riduzione di aria o luce rispetto ai piani sottostanti**.

La nozione di aspetto architettonico non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico previsto in caso di “innovazione”. Il diverso regime in materia di lesione “estetica” tra sopraelevazioni e innovazioni viene giustificato sulla considerazione che, nel primo caso, il

proprietario opera su bene proprio mentre nel secondo interviene su beni comuni.

Nella sopraelevazione è naturale che l'originaria estetica del palazzo venga ad essere alterata dall'aggiunta di un nuovo piano. È chiaro, pertanto, che nel caso di sopraelevazione l'unico limite è quello di non recare pregiudizio nel senso di non inserire in un contesto ben preciso e delineato opere edilizie che non abbiano alcuna correlazione con il fabbricato preesistente.

Qualora venga pregiudicato l'aspetto esteriore i condomini possono opporsi entro un termine massimo di venti anni, decorsi i quali il proprietario acquisisce il diritto a mantenere la costruzione e non è più obbligato a ripristinare le condizioni preesistenti.

Corte di Cassazione

“Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico deve tener conto delle caratteristiche stilistiche percepibili visivamente. Spetta al giudice di merito valutare in concreto il danno economico eventualmente subito dal condominio in base ad un'indagine di fatto”.

“Non rileva decisamente il distinguo tra facciata principale, o meno, dell'edificio, in quanto, nell'ambito del condominio edilizio, le facciate stanno ad indicare l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano il fabbricato, imprimendogli una fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico. La facciata rappresenta, quindi, l'immagine stessa dell'edificio, la sua sagoma esterna e visibile, nella quale rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile” (ordinanza n. 16258 del 28/06/2017).

“L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'art. 1127, comma 3, c.c., quale limite alle sopraelevazioni, sottende una nozione diversa da quella più restrittiva di decoro architettonico, contemplata dall'art. 1120, comma 4, art. 1122, comma 1 e art. 1122-bis, c.c., dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, in ogni modo, esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile, mediante indagine di fatto demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato” (sentenza n. 23256 del 15/11/2016).

“la nozione dell'aspetto, contenuta nell'art. 1127 c.c., relativo alla facoltà dei condomini di costruire in sopraelevazione, coinvolge una serie di valutazioni connesse alla compatibilità con lo stile architettonico dell'edificio,” (sentenza n.17350 del 25/08/2016).

“L'intervento edificatorio deve essere decoroso (rispetto allo stile dell'edificio), e non deve rappresentare comunque una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso tale da pregiudicarne le originarie linee architettoniche, alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista” (sentenza n. 10048 del 24/04/2013).

“In tema di condominio, nel caso di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano che alteri l'aspetto o il decoro architettonico dell'intero immobile, l'azione diretta ad ottenere la “restitutio in integrum”, di cui gli altri condomini sono titolari, a differenza di quella diretta contro una sopraelevazione non consentita dalle condizioni statiche dell'edificio, è soggetta a prescrizione ventennale” (sentenza n. 17035 del 05/10/2012).

“L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad

instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino alterandone l'estetica della facciata, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra fra quelli conservativi dei diritti di cui all'art. 1130, n. 4, c.c." (Sentenza n. 18207 del 24/07/2017).

Tribunale di Milano

"il pregiudizio all'aspetto architettonico (...) consiste in un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che – essendo immediatamente apprezzabile "ictu oculi" ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione – si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato (sentenza del 16/7/2012).

L'indennità e la ricostruzione del lastrico

L'art. 1127 del codice civile prevede a carico di chi ha eseguito l'intervento di sopraelevazione l'onere di **corrispondere agli altri condomini un'indennità** pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova edificazione, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.

Il diritto dei condomini a percepire l'indennità si fonda sulla circostanza che, con l'intervento costruttivo, il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare, accresce il proprio diritto sulle parti comuni a svantaggio degli altri condomini (Cass. civ. 7/01/2016, n.105; Cass. civ. 30/07/2007, n.16794; Trib. Milano sez. XIII, 7/7/2012, n.8304). "Il diritto sulle parti comuni è, infatti, proporzionato al valore del piano o porzione di piano di proprietà di ciascun condomino ed è, evidentemente, destinato ad accrescersi in conseguenza e per effetto della sopraelevazione" (Cass. Civ. 12880/2005).

L'indennità è però negoziabile e rinunciabile (Tribunale Bari, 06/02/2017, n.663).

Corte di Cassazione

"La domanda volta al conseguimento dell'indennità ex art. 1127, comma 4, c.c. fonda su di 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 e, pertanto, non include, neppure implicitamente, la richiesta risarcitoria derivante dalla compromissione statica o architettonica dell'edificio, ovvero dalla diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti, azione che origina, al contrario, da fatto illecito di detto proprietario, ex art. 2043 c.c., e della quale la prima suppone, anzi, l'accertata inesistenza dei presupposti" (sentenza n.23256 del 15/11/2016).

L'art. 1127 prevede, infine, l'obbligo, per colui che sopraeleva, di **ricostruire il lastrico solare** di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare. Tale previsione mira evidentemente a garantire ai condomini, che prima della sopraelevazione traevano una particolare utilità dal lastrico solare, di continuare a usufruirne anche dopo l'intervento edilizio.

L'autorizzazione da parte degli altri condomini

Il diritto di sopraelevare è esercitabile **anche senza autorizzazione da parte degli altri condomini**; tuttavia è preferibile, al fine di evitare l'insorgenza di contestazioni in corso d'opera, ottenerne comunque il preventivo assenso.

La cedibilità del diritto di sopraelevazione

Il diritto di sopraelevazione, fatto salvo il caso di deroghe pattizie, **può essere ceduto**, a titolo oneroso o gratuito, **tanto ad uno dei condomini tanto ad un terzo** che diverrà anch'egli condominio una volta realizzata la nuova costruzione.

La revisione delle tabelle millesimali

A seguito dell'intervento di sopraelevazione potrebbe essere necessario procedere alla revisione delle tabelle millesimali, per avvenuta alterazione tra i valori immobiliari delle proprietà esclusive che compongono l'edificio.

Secondo l'art. art. 69 disp. att. cod. civ n. 2) si deve procedere a rivedere le tabelle millesimali "quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione".

La previsione si dovrebbe intendere nel senso che si può procedere alla revisione delle tabelle millesimali quando, per effetto della sopraelevazione, viene ad essere alterato per più di un quinto il rapporto originario tra il valore delle unità immobiliari del sopraelevante e il valore di quelle degli altri condomini.