

Sopraelevazione condominiale

Normativa:

bisogna fare riferimento all'art. 1127 c.c., secondo cui *“il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.”*

Concetto di sopraelevazione:

Da segnalare fin da subito ciò che si intende per nuovo piano secondo le SS.UU 30 luglio 2007, n.16794, in *Dejure:* *“l'indennità di sopraelevazione è dovuta[.]non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato”*. Tutto si basa, quindi, sull'incremento delle volumetrie esistenti ai fini della valutazione dell'an circa la sopraelevazione.

Circa la configurazione del diritto alla sopraelevazione, Cass. Civ. 13 febbraio 1993, n. 1844, Cass. Civ. 6 febbraio 1970, n. 261 la configurano come una prerogativa del proprietario dell'ultimo piano, al pari del diritto di godere del suo bene.

Va sottolineato anche come la Cass. Civ. 7 settembre 2009, n. 19281, abbia ritenuto non costituire sopraelevazione (con venire meno della necessità di pagamento dell'indennità) la semplice trasformazione del tetto in terrazza nonché l'altana (cass. Civ. 28 febbraio 2013, n. 5039), entrambe semplici diverse ed esclusive utilizzazioni di una parte del tetto comune.

Diritti e obblighi del titolare:

Circa gli obblighi e i diritti del titolare, va subito segnalato come tale diritto sia assoluto, nel senso che non è vincolato da una autorizzazione da parte dell'assemblea (Cass. Civ. 6 dicembre 2000, n. 15504; Cass. Civ. 10 febbraio 1970, n. 338); non è nemmeno dovuta una comunicazione di inizio lavori; il diritto ricopre anche la possibilità di elevare più piani e non solo uno, anche in tempi diversi (Cass. Civ. 13 febbraio 1993, n. 1844, nonché cass. Civ. 27 aprile 1961, n. 959), oppure la possibilità di una sopraelevazione anche solo parziale(Cass. Civ. 3 gennaio 1968, n. 28).

Ma la cosa più importante da segnalare sta nella **possibilità per il titolare di utilizzare tutti i beni comuni** (App. Venezia 27 marzo 1958) **e gli impianti condominiali** (Cass. Civ. 9 luglio 1973, n. 1981), **ivi compresi quindi gli ascensori, apportandovi le modificazioni necessarie (entro i limiti d'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c.)** (Cass. Civ. 9 luglio 1973, n. 1981, cass. Civ. 6 febbraio 1970, n. 261, cass. Civ. 16 luglio 1968, n. 2574).

Tuttavia il proprietario non può sacrificare i diritti degli altri condomini, dovendo, ad esempio, ricostruire le strutture comuni demolite nell'ambito della sopraelevazione.

Sotto il profilo delle conseguenze della sopraelevazione, va segnalato come gli altri condomini diventino comproprietari della parte di beni ed impianti comuni realizzata dal sopraelevante (Cass. Civ. 6 aprile 1966, n. 918), come il prolungamento delle scale o dell'ascensore. Nella maggior parte dei casi, inoltre, si dovrà procedere a revisione delle tabelle millesimali, proprio in virtù dell'ampliamento della struttura.

Limiti alla sopraelevazione:

tre sono i limiti imposti dall'art. 1127 c.c., al verificarsi dei quali i condomini possono impedire la sopraelevazione: *in primis* la nuova struttura deve essere compatibile con le condizioni statiche dell'edificio¹; *in secundis* l'opera non deve pregiudicare l'aspetto architettonico della struttura; da ultimo, l'opera non deve comportare una diminuzione dell'aria o della luce dei piani sottostanti.

L'indennità:

- 1) L'obbligo di pagare l'indennità è in capo al soggetto che realizza la sopraelevazione.

¹ Sono quindi vietate opere lesive della stabilità dell'edificio, pur potendo essere realizzate opere di consolidamento, ma con l'accordo di tutti i condomini, che solo in tal caso è richiesto (Cass. Civ. 27 marzo 1996, n. 2708).

- 2) L'obbligazione è di natura personale e non si trasmette all'eventuale compratore.
- 3) È dovuta esclusivamente dal soggetto sopraelevante.
- 4) Creditori sono solo i condomini al momento della sopraelevazione, non i successivi.
- 5) Ai singoli l'indennità spetta come credito personale, a cui possono rinunciare.
- 6) L'obbligo di pagamento nasce con il completamento dell'opera e non con il solo inizio dei lavori.
- 7) L'obbligazione è di valore, soggetta alla rivalutazione monetaria.
- 8) L'indennità non esclude il risarcimento per possibili ulteriori danni.

Sotto il profilo del calcolo dell'indennità, va segnalato come per area si intenda la porzione di suolo su cui sorge l'edificio, corrispondente alla proiezione verticale della nuova costruzione (Cass. Civ. 5 dicembre 1987, n. 9032), senza computare i vani accessori (Cass. Civ. 18 maggio 1967, n. 1055), quanto poi all'assegnazione dell'indennità va effettuata una ripartizione secondo la quota millesimale di relativa spettanza ai titolari delle diverse porzioni di piano.

Con riguardo al concreto criterio aritmetico: la determinazione dell'indennità ha come elemento base il valore dell'area su cui insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata. Successivamente deve dividersi il relativo importo per il numero di piani compreso quello di nuova costruzione. Il quoziente ottenuto dovrà essere diminuito della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione ed è il risultato residuo a costituire l'ammontare dell'indennità da ripartirsi tra i proprietari degli altri piani preesistenti (Cass. Civ. 21 agosto 2003, n. 12292; Cass. Civ. 4 marzo 1972, n. 630).

La modifica delle clausole del regolamento condominiale:

innanzitutto vanno distinti i due tipi di regolamento, quello contrattuale da quello non contrattuale. Quello **non contrattuale**, ex art. 1138, viene stilato su iniziativa anche del singolo condomino e deve essere approvato dall'assemblea secondo la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136². Stesso discorso vale per la sua modifica, sempre su iniziativa anche del singolo condomino e con la maggioranza prevista dal 1136.

Per quanto riguarda il **regolamento contrattuale**, o esterno, fermo restando che esso può essere sempre modificato con il consenso unanime dei condomini, vi è un'importante pronuncia della Cass. SS.UU in proposito, la n. 943 del 30 novembre 1999,

² Cioè con delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

secondo la quale hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali. Dette norme regolamentari, a differenza di quelle contrattuali che possono essere modificate col solo consenso unanime espresso per iscritto dei condomini, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, non rilevando la circostanza che esse siano inserite in un regolamento di tipo contrattuale, visto che la natura di una clausola regolamentare dipende unicamente dal suo contenuto.

Vanno però segnalate alcune sentenze della cassazione³ le quali sono andate a distinguere il regolamento (sia contr., che non) che si limiti a dettare norme circa l'uso e le modalità di godimento dei beni comuni, nonché le spese relative, da quello che invece non si limita a tal materia, ma prevede norme che vanno ad incidere sui diritti dei singoli e alterano, a vantaggio di alcuni condomini e a scapito di altri, la misura del godimento che ciascun condomino ha in virtù della propria quota.

Nel primo caso, infatti, sarà sufficiente la delibera assembleare per la modifica del regolamento, ex art. 1136 c.c..

Nel secondo caso, invece, la modifica non è ammessa se non viene effettuata con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Conclusioni:

la sopraelevazione del lastrico solare pare quindi indubbiamente possibile, salvo l'indennizzo che dovrebbe essere versato agli altri condomini, trattandosi, in questo caso, comunque di sopraelevazione del lastrico e non di una semplice trasformazione del tetto in terrazzo. Per quanto riguarda l'ascensore, la sua sopraelevazione costituirebbe esercizio della facoltà del titolare di utilizzare e compiere le necessarie modificazioni agli impianti condominiali, nel rispetto dell'art. 1102 c.c. visto che comunque i diritti d'utilizzo dell'ascensore da parte degli altri condomini non verrebbero intaccati. Per quanto riguarda la parte di tetto che costituisce collegamento tra la sopraelevazione e l'ascensore, a mio modo di vedere trattasi di semplice

³ In particolare: cass. Civ. 15 giugno 2012, n.9877; cass. Civ. 15 febbraio 2011, n. 3705; cass. 4 giugno 2010, n. 13632)

sopraelevazione del quinto ed ultimo piano da parte del suo proprietario, perfettamente possibile e legittima.