

Proprieta' esclusiva dei lastrici solari

Proprieta' esclusiva dei lastrici solari - Sopra elevazioni nel condominio - Soltanto i proprietari dei lastrici solari possono realizzarle

Proprietà esclusiva dei lastrici solari - Sopraelevazioni nel condominio - Soltanto i proprietari dei lastrici solari possono realizzarle (Consiglio di Stato – Sezione quinta – decisione 1 luglio-21 novembre 2003, n. 7539)

Consiglio di Stato – Sezione quinta – decisione 1 luglio-21 novembre 2003, n. 7539

Fatto

L'immobiliare Friza srl, ha costruito nel Comune di Pieve di Emanuele un complesso residenziale, composto da diversi edifici dotati di infrastrutture urbanistiche e di allacciamenti ai pubblici servizi. Ha quindi alienato parte delle unità abitative conservando però la proprietà esclusiva dei lastrici solari. A seguito dell'entrata in vigore di nuovi indici di edificabilità, la società presentò in data 14 febbraio 1995 domanda di concessione edilizia per la sopraelevazione sui lastrici di proprietà esclusiva. Con provvedimento in data 25 luglio 1995, l'assessore comunale all'urbanistica ha negato la concessione edilizia sul rilievo che il soprallzo, comportando lo sfruttamento di diritti volumetrici che accedono all'intera area lottizzata e competono pro quota a ciascun condomino, richiederebbe la disponibilità di tali diritti volumetrici, e dunque la prova, da parte della società richiedente, della proprietà esclusiva del suolo ovvero dell'acquisizione negoziale dei diritti stessi.

Il Tar per la Lombardia, su ricorso presentato dalla Friza srl, ha annullato il provvedimento sostenendo che la ricorrente, in quanto legittimata a disporre dei lastrici solari per la sopraelevazione dei fabbricati, aveva titolo ad edificare.

L'appello è proposto dal Comune di Pieve Emanuele, il quale sostiene, invece, che la proprietà esclusiva dei lastrici solari non era affatto sufficiente a configurare un diritto, che invece andava ripartito tra tutti i proprietari dell'intera area interessata all'aumento della volumetria. L'appellante conclude chiedendo, in riforma della sentenza di cui all'epigrafe, il rigetto del ricorso di primo grado. Resiste all'appello la Friza srl, che contesta la fondatezza delle tesi avversarie e conclude per il rigetto dell'appello. Le parti hanno ulteriormente scambiato memorie per ribadire le rispettive tesi difensive.

Diritto

Il punto di diritto deciso con la sentenza del Tar è che, con riferimento ad un condominio edilizio, i proprietari in via esclusiva dei lastrici solari, i quali soli possono sfruttare le residue capacità costruttive dell'immobile, hanno la facoltà di chiedere la concessione edilizia per realizzare una sopraelevazione che sfrutti nuovi e più elevati indici di edificabilità, conseguenti alla modificazione delle prescrizioni urbanistiche relative all'area considerata, indipendentemente dal consenso degli altri condomini che a tale facoltà avevano rinunciato

Proprieta' esclusiva dei lastrici solari

all'atto dell'acquisto dei singoli appartamenti.

Contrariamente a quanto sostenuto dall'amministrazione comunale appellante, secondo la quale la tesi sarebbe errata perché non distingue «fra proprietà del sedime (in questo caso del lastrico solare) e disponibilità dei diritti edificatori», l'argomentazione del primo giudice merita di essere condivisa.

La distinzione che l'appellante intende introdurre, infatti, non considera che l'oggetto disciplinato dalle norme del Cc concernenti la comunione di edifici, presenta carattere unitario reso palese proprio dall'articolo 1117 che sottolinea il vincolo funzionale che lega «tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune». Carattere unitario che tuttavia non significa confusione di ruoli tra i vari soggetti partecipanti alla comunione; ciò per l'evidente ragione che l'unanime consenso di tutti i condomini renderebbe nella pratica estremamente difficile, se non impossibile in taluni casi, la gestione delle cose comuni. In questa ottica, l'articolo 1127 del Cc disciplina compiutamente lo sfruttamento delle residue capacità di costruzione dell'edificio, attribuendo, salvo che dal titolo risulti una diversa disciplina, al proprietario dell'ultimo piano ed a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare la facoltà di «elevare nuovi piani o nuove fabbriche». E riconoscendo agli altri condomini il diritto a percepire «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».

Ora, tale disciplina, di carattere squisitamente civilistico, si proietta su quella amministrativa contenuta nelle norme che regolano lo sfruttamento edilizio dei suoli (legge 10/1977), secondo la quale la concessione edilizia è data al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla (articolo 4), nel senso che titolare dello jus aedificandi, nel caso di sopraelevazione o nuova fabbrica in un edificio di proprietà condominiale, sono unicamente i soggetti che hanno il potere giuridico di realizzare le costruzioni. Cioè i soggetti indicati dall'articolo 1127 del Cc, il proprietario dell'ultimo piano ed il proprietario esclusivo del lastrico solare. Ciò ovviamente non pregiudica le questioni di diritto civile e quelle più prettamente patrimoniali che possono insorgere tra i condomini, le quali vanno risolte in sede di opposizione o di liquidazione dell'indennità. Ma si tratta di questioni che, come esattamente affermato dal primo giudice, esorbitano dal diritto amministrativo e dall'ambito dei poteri affidati all'autorità amministrativa.

L'appello, pertanto, va respinto.

Appare equo compensare tra le parti le spese del grado.

PQM

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione quinta, rigetta l'appello. Spese compensate.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Proprieta' esclusiva dei lastrici solari